



Kopie  
Afgeleverd aan: mr.  
Vrij van griffierecht - art. 280,2° W.Reg.

Arrestnummer <i>C1194/2021</i>
Repertoriumnummer <i>2021/3004</i>
Datum van uitspraak <b>17 september 2021</b>
Notitienummer griffie <b>2020/NT/710</b>
Notitienummer parket-generaal <b>2020/VJ11/710</b>

# Hof van beroep Gent

## Arrest

tiende kamer  
correctionele zaken

Aangeboden op
Niet te registreren

[ COVER 01-00002314437-0001-0068-01-01-1 ]





7. nr. (RRN ) *in eigen naam en in haar hoedanigheid van wettige vertegenwoordiger van haar minderjarige dochter*  
geboren te op ,  
wonende te  
- burgerlijke partij -
8. nr. , (RRN )  
geboren te op ,  
wonende te ,  
- burgerlijke partij -
9. nr. , (RRN )  
geboren te op  
wonende te  
- burgerlijke partij -

tegen

1. nr. *1450* (ON  
met maatschappelijke zetel te  
- beklaagde (Overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen moet de term "Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid" vanaf 1 januari 2020 gelezen worden als "Coöperatieve vennootschap", afgekort: cv)

verdacht van:

**rechtstreeks gedagvaard teneinde:**

*"Na toepassing te hebben gemaakt van de strafwet en gedaagde schuldig te hebben verklaard aan:*

Te , kadastraal gekend als ,  
van 1 november 2006 tot op heden en met voortduring;

*Als dader, bij inbreuk van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode zoals strafbaar gesteld door artikel 20, § 1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersonen verhuurt, te huur of ter beschikking stelt met het oog op bewoning, zoals*

PAGE 01-00002314437-0003-0068-01-01-4



*gewijzigd door het decreet van 29 maart 2013 houdende de wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft;*  
*Voor wat betreft het pand gelegen te \_\_\_\_\_ kadastraal*  
*gekend als \_\_\_\_\_ eigendom van de gedaagde, een*  
*ongeschikte woning te hebben verhuurd en ter beschikking gesteld aan de rechtstreeks*  
*dagende partijen.*

*De gedaagde dienvolgens te veroordelen NA eventuele nietigverklaring van de huurovereenkomst tussen partijen, tot het betalen aan de rechtstreeks dagende partijen van het bedrag van 20.000,00 euro ex aequo et bono begroot voor alle geleden schadeposten als vermeld;*

*De gedaagde tevens te wijzen in alle kosten van het geding, inbegrepen de dagvaardingskost p.m. zoals op huidige akte begroot en de rechtsplegingsvergoeding aan de zijde van de rechtstreeks dagende partijen begroot op 1.440,00 euro;*

**voor de tenlasteleggingen:**

***Te \_\_\_\_\_ in de periode van 1 november 2006 (aanvang huurovereenkomst) tot op heden en met voortduring;***

*Als dader, bij inbreuk van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode zoals strafbaar gesteld door artikel 20, §1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen van artikel 5 rechtstreeks of via tussenpersonen verhuurt, te huur of ter beschikking stelt met het oog op bewoning, zoals gewijzigd door het decreet van 29 maart 2013 houdende de wijziging van diverse decreten wat de woonkwaliteitsbewaking betreft;*

*Voor wat betreft het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal*  
*gekend als \_\_\_\_\_, in eigendom van de gedaagde, een*  
*ongeschikte woning te hebben verhuurd en ter beschikking gesteld aan de rechtstreeks*  
*dagende partijen.”*

**Referte II.** In de zaak van het OPENBAAR MINISTERIE

tegen:

1. nr. \_\_\_\_\_ (ON \_\_\_\_\_)  
met maatschappelijke zetel te \_\_\_\_\_  
- beklaagde -

PAGE 01-00002314437-0004-006A-01-01-4



verdacht van:

*“als dader of mededader in de zin van artikel 66 Strafwetboek*

***Een woning of specifieke woonvorm die niet voldoet aan de vereisten van artikel 5 § 1 Vlaamse Wooncode verhuren, te huur stellen of ter beschikking stellen - feiten vanaf 11 augustus 2013 met verzwarende omstandigheden***

*Als verhuurder, als eventuele onderverhuurder of als persoon die een woning ter beschikking stelt, een woning of een specifieke woonvorm, als vermeld in artikel 5 § 3 lid 1 van het Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5 van voornoemd Decreet, rechtstreeks of via tussenpersoon, te hebben verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning (art. 2 § 1, 31°, en 20 § 1 lid 1 Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode)*

*met de omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt (art. 20 § 1 lid 3, 1° Decreet 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode),*

***namelijk:***

1.  
*in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_  
, eigendom van \_\_\_\_\_, met maatschappelijke zetel te \_\_\_\_\_  
, KBO-nr. \_\_\_\_\_  
een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_*

*Te \_\_\_\_\_, in de periode van 4 juli 2018 (datum besluit tot ongeschiktverklaring - stuk 5) tot en met 1 maart 2019 (stuk 38verso)*

2.  
*in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_  
eigendom van \_\_\_\_\_, met maatschappelijke zetel te \_\_\_\_\_  
KBO-nr. \_\_\_\_\_  
een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_*

*Te \_\_\_\_\_ in de periode 7 september 2018 (datum besluit tot ongeschiktverklaring - stuk 5) tot en met 31 januari 2019 (stuk 37verso)*

3.  
*in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_  
eigendom van \_\_\_\_\_, met maatschappelijke zetel te \_\_\_\_\_  
, KBO-nr. \_\_\_\_\_*



een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan

Te ; in de periode 12 september 2018 (datum besluit tot ongeschiktverklaring - stuk 5) tot en met 31 januari 2019 (stuk 50verso)

4.

in het pand gelegen te ; kadastraal gekend als  
eigendom van , met maatschappelijke  
zetel te , KBO-nr.  
een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan ;

Te ; in de periode 8 januari 2018 (datum besluit tot ongeschiktverklaring - stuk 5) tot en met 21 januari 2019 (stuk 64verso)

5.

in het pand gelegen te kadastraal gekend als  
, eigendom van met maatschappelijke zetel  
te , KBO-nr.  
een niet- ongeschikte woning te hebben verhuurd aan en

Te ; in de periode 5 mei 2018 (datum besluit tot ongeschiktverklaring - stuk 5) tot en met 6 januari 2019 (stuk 35verso)

6.

in het pand gelegen te ; kadastraal gekend als  
eigendom van met maatschappelijke zetel te  
KBO-nr.  
een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan ;  
en

Te in de periode 5 november 2015 (datum besluit tot ongeschiktverklaring - stuk 6) tot en met 10 december 2018 (stuk 77verso)

7.

in het pand gelegen te ;  
kadastraal gekend als eigendom van met  
maatschappelijke zetel te , KBO-nr.  
een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan  
en

Te ; in de periode 10 juli 2018 (datum besluit tot ongeschiktverklaring - stuk 5) tot en met 13 december 2018 (stuk 64verso)



8.  
in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_,  
eigendom van \_\_\_\_\_, met maatschappelijke  
zetel te \_\_\_\_\_, KBO-nr. \_\_\_\_\_  
een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_,  
en \_\_\_\_\_

Te \_\_\_\_\_, in de periode 5 november 2015 (datum besluit tot ongeschiktverklaring - stuk 5) tot en met 20 februari 2019 (stuk 78verso)

9.  
in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_  
eigendom van \_\_\_\_\_, met maatschappelijke zetel  
te \_\_\_\_\_, KBO-nr. \_\_\_\_\_  
een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_

Te \_\_\_\_\_, in de periode 3 mei 2018 (datum besluit tot ongeschiktverklaring - stuk 5) tot en met 22 april 2019 (stuk 42)

10.  
in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_  
eigendom van \_\_\_\_\_, met maatschappelijke zetel  
te \_\_\_\_\_, KBO-nr. \_\_\_\_\_  
een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_

Te \_\_\_\_\_, in de periode 28 februari 2018 (datum besluit tot ongeschiktverklaring - stuk 5) tot en met 3 april 2019 (datum herstellvordering - stuk 47 e.v.)

11.  
in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_  
eigendom van \_\_\_\_\_, met maatschappelijke zetel  
te \_\_\_\_\_, KBO-nr. \_\_\_\_\_  
een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_

Te \_\_\_\_\_, in de periode 28 februari 2018 (datum besluit tot ongeschiktverklaring - stuk 6) tot en met 3 april 2019 (datum herstellvordering - stuk 47 e.v.)

12.



in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_,  
eigendom van \_\_\_\_\_, met maatschappelijke zetel te  
KBO-nr. \_\_\_\_\_,  
een niet-ongeschikte woning te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_

Te \_\_\_\_\_, in de periode 4 mei 2018 (datum besluit tot ongeschiktverklaring - stuk 5) tot en met 15 oktober 2018 (datum vaststellingen - stuk 1 verso)

13.  
in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_,  
eigendom van \_\_\_\_\_, met maatschappelijke zetel  
te \_\_\_\_\_, KBO-nr. \_\_\_\_\_,  
een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_

Te \_\_\_\_\_, in de periode 2 juli 2018 (datum besluit tot ongeschiktverklaring - stuk 5) tot en met 27 maart 2019 (stuk 45)

14.  
in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal  
gekend als \_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_, met  
maatschappelijke zetel te \_\_\_\_\_, KBO-nr. \_\_\_\_\_,  
een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_

Te \_\_\_\_\_, in de periode 10 januari 2017 (datum besluit tot ongeschiktverklaring - stuk 64) tot en met 15 september 2018 (datum verzoekschrift ontbinding huurovereenkomst - stukken 18 e.v.)

15.  
in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_,  
eigendom van \_\_\_\_\_, met maatschappelijke zetel  
te \_\_\_\_\_, KBO-nr. \_\_\_\_\_,  
een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_

Te \_\_\_\_\_, in de periode 2 augustus 2017 (datum besluit tot ongeschiktverklaring - stuk 6) tot en met 2 april 2019 (datum herstelvordering - stukken 50 e.v.)

16.  
in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_,  
eigendom van \_\_\_\_\_, met maatschappelijke zetel te  
KBO-nr. \_\_\_\_\_





een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan

Te ; in de periode 11 april 2018 (datum besluit tot ongeschiktverklaring - stuk 5) tot en met 2 april 2019 (datum herstellvordering - stukken 43 e.v.)

17.

in het pand gelegen te

, eigendom van

, kadastraal gekend als met maatschappelijke zetel

te

, KBO-nr

een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan

Te ; in de periode 9 oktober 2013 (datum besluit tot ongeschiktverklaring - stuk 6) tot en met 4 september 2017 (datum verzoekschrift ontbinding huurovereenkomst - stuk 27)

**Vordering verbeurdverklaring vermogensvoordeel : art. 42 en 43 bis Sw**

De beklagde tevens gedagvaard teneinde zich overeenkomstig art. 42 en 43bis van het Strafwetboek, te horen veroordelen tot de bijzondere verbeurdverklaring van **43.867,80 euro**,

**hetzij** de vermogensvoordelen die rechtstreeks uit het misdrijf zijn verkregen,

**hetzij** goederen en waarden die in de plaats ervan zijn gesteld,

**hetzij** inkomsten uit belegde voordelen,

waarbij de rechter, indien de zaken niet kunnen worden gevonden in het vermogen van de beklagde, de geldwaarde ervan dient te ramen (het equivalent bedrag).

**Berekening:**

**woning te**

huuropbrengst gedurende de periode van 8 januari 2018 tot en met 21 januari 2019 of 12 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 285 euro = 3.420 euro

**woning te**

huuropbrengst gedurende de periode van 5 november 2015 tot en met 10 december 2018 of 37 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 159 euro = 5.883 euro

**woning te**

huuropbrengst gedurende de periode van 10 juli 2018 tot en met 13 december 2018 of 5 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 243,72 euro = 1.218,60 euro

**woning te**

PAGE 01-00002314437-0009-0068-01-01-4



*huuropbrengst gedurende de periode van 5 november 2015 tot en met 20 februari 2019 of 39 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 227 euro = 8.853 euro*

woning te

*huuropbrengst gedurende de periode van 10 januari 2017 tot en met 31 augustus 2018 (stukken 4, 43) of 19 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 273,44 euro = 5.195,36 euro*

woning te

*huuropbrengst gedurende de periode van 2 augustus 2017 tot en met 2 april 2019 of 20 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 280 euro = 5.600 euro*

woning te

*huuropbrengst gedurende de periode van 9 oktober 2013 tot en met 4 september 2017 of 47 maanden aan een maandelijkse basishuurprijs van 410 euro, verminderd met de huurachterstal van minstens 5.572,16 EUR (stuk 27verso) = 13.697,84 euro”*

\* \* \* \*

1.1 De rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, kamer G30DI, besliste bij vonnis van 7 januari 2020 op tegenspraak als volgt:

**“VOORAFGAANDELIJK**

Verbetert de dagvaarding als volgt:

“(…)

2.

in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als afdeling \_\_\_\_\_, eigendom van \_\_\_\_\_, met maatschappelijke zetel te \_\_\_\_\_ KBO-nr. \_\_\_\_\_ en een ongeschikte woning te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_ en

Te \_\_\_\_\_ in de periode 7 september 2018 (datum besluit tot ongeschiktverklaring - stuk 5) tot en met 31 januari 2019 (stuk 37verso)

Stelt vast dat de feiten voorwerp van de rechtstreekse dagvaarding zich vereenzelvigen met de feiten onder nr. 15, voorwerp van de dagvaarding van het Openbaar Ministerie, en heromschrijft deze tenlastelegging als volgt:

“15.

PAGE 01-00002314437-0010-0068-01-01-4



in het pand gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_,  
te \_\_\_\_\_ eigendom van \_\_\_\_\_, met maatschappelijke zetel \_\_\_\_\_,  
een ongeschikte en onbewoonbare woning te hebben verhuurd aan \_\_\_\_\_, KBO-nr \_\_\_\_\_

Te \_\_\_\_\_, in de periode van 1 november 2016 tot en met 7 januari 2019"

### **STRAFRECHTELIJK**

**Spreekt de beklaagde vrij** voor feit 15 zoals heromschreven, voorwerp van de enige tenlastelegging, voor de periode van 1 november 2016 tot en met 13 juni 2017.

Verklaart de feiten 1 tot en met 17, waarvan 15 zoals heromschreven en enkel voor de periode van 14 juni 2017 tot en met 7 januari 2019, voorwerp van de enige tenlastelegging, bewezen

Veroordeelt de beklaagde voor de hierboven omschreven en bewezen verklaarde feiten samen tot een **geldboete van 25.000 euro**, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200.000 euro.

Verleent **uitstel van tenuitvoerlegging** van dit vonnis voor **15.000 euro**, vermeerderd met 70 opdecimen tot 120.000 euro, van de opgelegde geldboete voor de duur van 3 jaar.

Wijst de vordering tot verbeurdverklaring van de vermogensvoordelen af als ongegrond.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **bijdrage** tot het Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders van 25 euro, vermeerderd met 70 opdecimen tot 200 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **bijdrage** tot het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand van 20 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot betaling van de **vaste vergoeding** voor beheerskosten in strafzaken van 53,58 euro.

Veroordeelt de beklaagde tot de **gerechtskosten** voor het openbaar ministerie begroot op 332,18 euro.

Stelt tevens vast dat deze kosten ondeelbaar veroorzaakt zijn door de thans in haar hoofde bewezen verklaarde misdrijven.

PAGE 01-00002314437-0011-0068-01-01-4





*Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordeelde in gebreke blijft om dat te doen, op kosten van de veroordeelde.*

*Machtigt de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om de herhuisvestingskosten vermeld in artikel 17bis §2 Vlaamse Wooncode te verhalen op \_\_\_\_\_ :*

*Veroordeelt \_\_\_\_\_ tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig artikel 20bis, §7 Vlaamse Wooncode.*

*Verklaart het vonnis, in zoverre het beslist over de herstellvordering van de Wooninspecteur, uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande hoger beroep.*

*Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur ontvankelijk en gegrond zoals hierna bepaald.*

*Beveelt \_\_\_\_\_ de herstelmaatregel zoals hierna bepaald, uit te voeren.*

*Beveelt dat aan het pand gelegen te \_\_\_\_\_ kadastraal gekend als*

*deze herstelmaatregel zijnde het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het herstel van alle gebreken), waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode, dient uitgevoerd te worden.*

*Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **12 maanden** vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.*

*Zegt voor recht dat op vordering van de Wooninspecteur \_\_\_\_\_ een **dwangsom van 150 euro** zal verbeuren per dag vertraging in de uitvoering van de herstelmaatregel te rekenen vanaf het verstrijken van een termijn van twaalf maanden vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.*

*Zegt voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 20bis, §6 Vlaamse Wooncode de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregel vrijwillig werd of zal zijn uitgevoerd.*



*Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordeelde in gebreke blijft om dat te doen, op kosten van de veroordeelde.*

*Machtigt de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om de herhuisvestigingskosten vermeld in artikel 17bis §2 Vlaamse Wooncode te verhalen op*

*Veroordeelt tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig artikel 20bis, §7 Vlaamse Wooncode.*

*Verklaart het vonnis, in zoverre het beslist over de herstellvordering van de Wooninspecteur, uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande hoger beroep.*

*Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur ontvankelijk en gegrond zoals hierna bepaald.*

*Beveelt de herstelmaatregel zoals hierna bepaald, uit te voeren.*

*Beveelt dat aan het pand gelegen te kadastraal gekend als*

*deze herstelmaatregel zijnde het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het herstel van alle gebreken), waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode, dient uitgevoerd te worden.*

*Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **12 maanden** vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.*

*Zegt voor recht dat op vordering van de Wooninspecteur een **dwangsom van 150 euro** zal verbeuren per dag vertraging in de uitvoering van de herstelmaatregel te rekenen vanaf het verstrijken van een termijn van twaalf maanden vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.*

*Zegt voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 20bis, §6 Vlaamse Wooncode de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregel vrijwillig werd of zal zijn uitgevoerd.*



*Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordeelde in gebreke blijft om dat te doen, op kosten van de veroordeelde.*

*Machtigt de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om de herhuisvestigingskosten vermeld in artikel 17bis §2 Vlaamse Wooncode te verhalen op :*

*Veroordeelt tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig artikel 20bis, §7 Vlaamse Wooncode.*

*Verklaart het vonnis, in zoverre het beslist over de herstelvordering van de Wooninspecteur, uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande hoger beroep.*

*Verklaart de herstelvordering van de Wooninspecteur ontvankelijk en gegrond zoals hierna bepaald.*

*Beveelt de herstelmaatregel zoals hierna bepaald, uit te voeren.*

*Beveelt dat aan het pand gelegen te kadastraal gekend als ), deze herstelmaatregel zijnde het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het herstel van alle gebreken), waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode, dient uitgevoerd te worden.*

*Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **12 maanden** vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.*

*Zegt voor recht dat op vordering van de Wooninspecteur een **dwangsom van 150 euro** zal verbeuren per dag vertraging in de uitvoering van de herstelmaatregel te rekenen vanaf het verstrijken van een termijn van twaalf maanden vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.*

*Zegt voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 20bis, §6 Vlaamse Wooncode de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregel vrijwillig werd of zal zijn uitgevoerd.*



*Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordeelde in gebreke blijft om dat te doen, op kosten van de veroordeelde.*

*Machtigt de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om de herhuisvestingskosten vermeld in artikel 17bis §2 Vlaamse Wooncode te verhalen op :*

*Veroordeelt tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig artikel 20bis, §7 Vlaamse Wooncode.*

*Verklaart het vonnis, in zoverre het beslist over de herstellvordering van de Wooninspecteur, uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande hoger beroep.*

*Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur ontvankelijk en gegrond zoals hierna bepaald.*

*Beveelt de herstelmaatregel, zoals hierna bepaald, uit te voeren.*

*Beveelt dat aan het pand gelegen te gelegen te kadastraal gekend als*

*deze herstelmaatregel zijnde het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het herstel van alle gebreken), waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode, dient uitgevoerd te worden.*

*Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **12 maanden** vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.*

*Zegt voor recht dat op vordering van de Wooninspecteur een **dwangsom van 150 euro** zal verbeuren per dag vertraging in de uitvoering van de herstelmaatregel te rekenen vanaf het verstrijken van een termijn van twaalf maanden vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.*

*Zegt voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 20bis, §6 Vlaamse Wooncode de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregel vrijwillig werd of zal zijn uitgevoerd.*





*Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordeelde in gebreke blijft om dat te doen, op kosten van de veroordeelde*

*Machtigt de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om de herhuisvestingskosten vermeld in artikel 17bis §2 Vlaamse Wooncode te verhalen op :*

*Veroordeelt tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig artikel 20bis, §7 Vlaamse Wooncode.*

*Verklaart het vonnis, in zoverre het beslist over de herstellvordering van de Wooninspecteur, uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande hoger beroep.*

*Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur ontvankelijk en gegrond zoals hierna bepaald.*

*Beveelt de herstelmaatregel zoals hierna bepaald, uit te voeren.*

*Beveelt dat aan het pand gelegen te kadastraal gekend als ,*

*deze herstelmaatregel zijnde het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het herstel van alle gebreken), waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode, dient uitgevoerd te worden.*

*Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **12 maanden** vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.*

*Zegt voor recht dat op vordering van de Wooninspecteur een **dwangsom van 150 euro** zal verbeuren per dag vertraging in de uitvoering van de herstelmaatregel te rekenen vanaf het verstrijken van een termijn van twaalf maanden vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.*

*Zegt voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 20bis, §6 Vlaamse Wooncode de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de staa onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregel vrijwillig werd of zal zijn uitgevoerd.*



*Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordeelde in gebreke blijft om dat te doen, op kosten van de veroordeelde.*

*Machtigt de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om de herhuisvestingskosten vermeld in artikel 17bis §2 Vlaamse Wooncode te verhalen op :*

*Veroordeelt tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig artikel 20bis, §7 Vlaamse Wooncode*

*Verklaart het vonnis, in zoverre het beslist over de herstelvordering van de Wooninspecteur, uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande hoger beroep.*

*Verklaart de herstelvordering van de Wooninspecteur ontvankelijk en gegrond zoals hierna bepaald.*

*Beveelt de herstelmaatregel zoals hierna bepaald, uit te voeren.*

*Beveelt dat aan het pand gelegen te kadastraal gekend als*

*deze herstelmaatregel zijnde het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het herstel van alle gebreken), waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode, dient uitgevoerd te worden.*

*Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **12 maanden** vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.*

*Zegt voor recht dat op vordering van de Wooninspecteur een **dwangsom van 150 euro** zal verbeuren per dag vertraging in de uitvoering van de herstelmaatregel te rekenen vanaf het verstrijken van een termijn van twaalf maanden vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.*

*Zegt voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 20bis, §6 Vlaamse Wooncode de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregel vrijwillig werd of zal zijn uitgevoerd.*



*Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordeelde in gebreke blijft om dat te doen, op kosten van de veroordeelde.*

*Machtigt de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om de herhuisvestingskosten vermeld in artikel 17bis §2 Vlaamse Wooncode te verhalen op* ;

*Veroordeelt tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig artikel 20bis, §7 Vlaamse Wooncode.*

*Verklaart het vonnis, in zoverre het beslist over de herstellvordering van de Wooninspecteur, uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande hoger beroep.*

*Verklaart de herstellvordering van de Wooninspecteur ontvankelijk en gegrond zoals hierna bepaald.*

*Beveelt de herstelmaatregel zoals hierna bepaald, uit te voeren.*

*Beveelt dat aan het pand gelegen te gelegen te kadastraal gekend als*

*deze herstelmaatregel zijnde het uitvoeren van renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerkzaamheden (dit is het herstel van alle gebreken), waardoor het pand voldoet aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 5 Vlaamse Wooncode, dient uitgevoerd te worden.*

*Bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregel op **12 maanden** vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.*

*Zegt voor recht dat op vordering van de Wooninspecteur een **dwangsom van 150 euro** zal verbeuren per dag vertraging in de uitvoering van de herstelmaatregel te rekenen vanaf het verstrijken van een termijn van twaalf maanden vanaf de dag waarop dit vonnis wordt uitgesproken.*

*Zegt voor recht dat de veroordeelde overeenkomstig artikel 20bis, §6 Vlaamse Wooncode de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad onmiddellijk bij aangetekende brief of door afgifte tegen ontvangstbewijs op de hoogte moet brengen wanneer de opgelegde herstelmaatregel vrijwillig werd of zal zijn uitgevoerd.*



*Machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om zelf het herstel uit te voeren indien de veroordeelde in gebreke blijft om dat te doen, op kosten van de veroordeelde.*

*Machtigt de Wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om de herhuisvestingskosten vermeld in artikel 17bis §2 Vlaamse Wooncode te verhalen op :*

*Veroordeelt tot vergoeding van alle uitvoeringskosten in geval van ambtshalve uitvoering overeenkomstig artikel 20bis, §7 Vlaamse Wooncode.*

*Verklaart het vonnis, in zoverre het beslist over de herstellvordering van de Wooninspecteur, uitvoerbaar bij voorraad niettegenstaande hoger beroep.*

### **BURGERRECHTELIJK**

#### **Ten aanzien van**

*Verklaart de vordering van de burgerlijke partij onontvankelijk.*

#### **Ten aanzien van**

*Verklaart de vordering van de burgerlijke partij in zoverre gesteund op feiten van 'huisjesmelkerij' onontvankelijk.*

*Verklaart de vordering van de burgerlijke partij voor het overige toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.*

*Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **1.100 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 19 november 2018 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.*

*Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij een rechtsplegingsvergoeding van **480 euro**.*

*Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.*



**Ten aanzien van**

*Verklaart de vordering van de burgerlijke partij toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.*

*Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **1.000 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 10 juli 2019 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.*

*Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij een rechtsplegingsvergoeding van **480 euro**.*

*Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.*

**Ten aanzien van** \_\_\_\_\_, **in eigen naam en in haar hoedanigheid van wettige vertegenwoordiger van haar minderjarige zoon**

*Verklaart de vordering van de burgerlijke partijen toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.*

*Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij \_\_\_\_\_ in eigen naam het bedrag van **1.000 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 10 juli 2019 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.*

*Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij \_\_\_\_\_ in haar hoedanigheid van wettige vertegenwoordiger van haar minderjarige zoon \_\_\_\_\_ het bedrag van **1.000 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 10 juli 2019 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet op de hoofdsom en de vergoedende intrest vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.*

*Beveelt ambtshalve bij toepassing van artikel 379, 2° lid van het Burgerlijk Wetboek, zoals laatst gewijzigd bij artikel 3 van de Wet van 13 februari 2003, dat het aan de minderjarige, \_\_\_\_\_, toegekende bedrag, zal geplaatst worden op een rekening die op naam van de minderjarige is geopend en die, behoudens het recht op wettelijk genot, onbeschikbaar zal zijn tot het tijdstip van zijn meerderjarigheid.*



Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij een rechtsplegingsvergoeding van **480 euro**.

Wijst het meer of anders gevorderde, waaronder het voorbehoud voor de abnormale stijging van facturen voor nutsvoorzieningen, af als ongegrond.

Ten aanzien van \_\_\_\_\_ en

Verklaart de vordering van de burgerlijke partijen toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partijen samen het bedrag van **1 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 5 september 2018 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partijen samen een rechtsplegingsvergoeding van **180 euro**.

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

Ten aanzien van \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ in eigen naam en in hun hoedanigheid  
van wettige vertegenwoordigers van hun minderjarige kinderen  
en

Verklaart de vordering van de burgerlijke partijen toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij \_\_\_\_\_ in eigen naam het bedrag van **1.000 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 1 juli 2018 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij \_\_\_\_\_ in eigen naam het bedrag van **1.000 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 1 juli 2018 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partijen \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ in hun hoedanigheid van wettige vertegenwoordigers van hun minderjarige zoon het bedrag van **1.000 euro**, te vermeerderen met de vergoedende



*intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 1 juli 2018 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.*

*Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij(en) en in hun hoedanigheid van wettige vertegenwoordigers van hun minderjarige zoon het bedrag van **1.000 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 1 juli 2018 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.*

*Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partijen en in hun hoedanigheid van wettige vertegenwoordigers van hun minderjarige zoon het bedrag van **1.000 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 1 juli 2018 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.*

*Beveelt ambtshalve bij toepassing van artikel 379, 2° lid van het Burgerlijk Wetboek, zoals laatst gewijzigd bij artikel 3 van de Wet van 13 februari 2003, dat het aan de minderjarigen, , en , toegekende bedrag, zal geplaatst worden op een rekening die respectievelijk op naam van de minderjarige is geopend en die, behoudens het recht op wettelijk genot, onbeschikbaar zal zijn tot het tijdstip van hun meerderjarigheid.*

*Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partijen samen een rechtsplegingsvergoeding van **780 euro**.*

*Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.*

**Ten aanzien van** , **in eigen naam**  
**en in haar hoedanigheid van wettige vertegenwoordiger van haar minderjarige dochter**

*Verklaart de vordering van de burgerlijke partijen toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.*

*Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **1.000 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 1 juli 2018 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.*



Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **1.000 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 1 juli 2018 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij in eigen naam het bedrag van **1.000 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 1 juli 2018 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij , en in eigen naam samen het bedrag van **125 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 1 juli 2018 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij in haar hoedanigheid van wettige vertegenwoordiger van haar minderjarige dochter het bedrag van **1.000 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 1 juli 2018 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Beveelt ambtshalve bij toepassing van artikel 379, 2° lid van het Burgerlijk Wetboek, zoals laatst gewijzigd bij artikel 3 van de Wet van 13 februari 2003, dat het aan de minderjarige, ; toegekende bedrag, zal geplaatst worden op een rekening die op naam van de minderjarige is geopend en die, behoudens het recht op wettelijk genot, onbeschikbaar zal zijn tot het tijdstip van haar meerderjarigheid.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partijen samen een rechtsplegingsvergoeding van **780 euro**.

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

### Ten aanzien van

Verklaart de vordering van de burgerlijke partij toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partij het bedrag van **2.000 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 15 september 2017 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.





Veroordeelt de beklagde om te betalen aan de burgerlijke partij een rechtsplegingsvergoeding van **480 euro**.

Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.

Ten aanzien van \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, in eigen naam en in hun hoedanigheid van wettige vertegenwoordigers van hun minderjarige kinderen en \_\_\_\_\_

Verklaart de vordering van de burgerlijke partijen toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.

Veroordeelt de beklagde om te betalen aan de burgerlijke partij \_\_\_\_\_ in eigen naam het bedrag van **500 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 17 mei 2016 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Veroordeelt de beklagde om te betalen aan de burgerlijke partij \_\_\_\_\_ in eigen naam het bedrag van **125 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 31 januari 2019 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Veroordeelt de beklagde om te betalen aan de burgerlijke \_\_\_\_\_ in eigen naam het bedrag van **500 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 17 mei 2016 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Veroordeelt de beklagde om te betalen aan de burgerlijke \_\_\_\_\_ in eigen naam het bedrag van **125 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 31 januari 2019 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Veroordeelt de beklagde om te betalen aan de burgerlijke partijen \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ in hun hoedanigheid van wettige vertegenwoordigers van hun minderjarige dochter het bedrag van **500 euro**, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 17 mei 2016 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.

Veroordeelt de beklagde om te betalen aan de burgerlijke partijen \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ in hun hoedanigheid van wettige vertegenwoordigers van hun minderjarige



dochter *het bedrag van 500 euro, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 17 mei 2016 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.*

*Beveelt ambtshalve bij toepassing van artikel 379, 2° lid van het Burgerlijk Wetboek, zoals laatst gewijzigd bij artikel 3 van de Wet van 13 februari 2003, dat het aan de minderjarigen, en , toegekende bedrag, zal geplaatst worden op een rekening die respectievelijk op naam van de minderjarigen is geopend en die, behoudens het recht op wettelijk genot, onbeschikbaar zal zijn tot het tijdstip van hun meerderjarigheid.*

*Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de burgerlijke partijen samen een rechtsplegingsvergoeding van 480 euro.*

*Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond.*

**Ten aanzien van**

**en**

*Verklaart de vordering van de rechtstreeks dagende partijen toelaatbaar en in de hierna bepaalde mate gegrond.*

*Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de rechtstreeks dagende partij *het bedrag van 2.000 euro, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 2 juni 2018 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten.**

*Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de rechtstreeks dagende partij *het bedrag van 2.000 euro, te vermeerderen met de vergoedende intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf 2 juni 2018 tot vandaag en met de gerechtelijke intrest tegen de wettelijke intrestvoet vanaf vandaag tot de dag van volledige betaling, en de kosten**

*Veroordeelt de beklaagde om te betalen aan de rechtstreeks dagende partijen samen een rechtsplegingsvergoeding van 780 euro.*

*Wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond*

**Overige burgerlijke belangen**

*Houdt de overige burgerlijke belangen voor wat betreft het bewezen verklaarde misdrijf ambtshalve aan."*

PAGE 01-00002314437-0026-0068-01-01-4



**1.2** Tegen dit vonnis werd hoger beroep ingesteld op:

- 20 januari 2020 door het openbaar ministerie;
- 5 februari 2020 door de beklaagde tegen "het vonnis op strafgebied en tegen de herstellvorderingen";
- 6 februari 2020 door de burgerlijke partij
- 6 februari 2020 door de burgerlijke partijen en ;
- 6 februari 2020 door de burgerlijke partijen , , en ;
- 6 februari 2020 door de burgerlijke partij ;

**1.3** Er werd een verzoekschrift in de zin van artikel 204 Wetboek van Strafvordering ingediend op de griffie van de rechtbank van eerste aanleg Oost-Vlaanderen, afdeling Gent, op:

- 20 januari 2020 door het openbaar ministerie;
- 5 februari 2020 door de raadsman van de beklaagde ;
- 6 februari 2020 door de burgerlijke partij ;
- 6 februari 2020 door de burgerlijke partijen er ;
- 6 februari 2020 door de burgerlijke partijen , , er
- 6 februari 2020 door de burgerlijke partij ;

**1.4** Op de rechtszitting van 24 december 2020 (inleidingszitting) van dit hof, zelfde kamer, werden op verzoek van de raadsman van de beklaagde en na de partijen te hebben gehoord, bij toepassing van de artikelen 152, § 1 en 209bis, laatste lid, Wetboek van Strafvordering, conclusietermijnen vastgelegd en werd de rechtsdag bepaald op de rechtszitting van 10 juni 2021.

Op die laatste rechtszitting verklaarden (de advocaten van) alle partijen dat alle eventueel laattijdig meegedeelde en/of laattijdig neergelegde conclusies in het debat mogen worden gehouden.

**1.5** Het hof hoorde op de openbare rechtszitting van 10 juni 2021 in het Nederlands:

- de beklaagde in zijn middelen van verdediging, vertegenwoordigd door meester en meester , beiden advocaat met kantoor te
- het openbaar ministerie in zijn vordering bij monde van , advocaat-generaal,
- de burgerlijke partij in haar middelen vertegenwoordigd door meester in de plaats van meester , beiden advocaat met kantoor te



- de burgerlijke partijen \_\_\_\_\_ er \_\_\_\_\_ in hun middelen vertegenwoordigd door meester \_\_\_\_\_, advocaat met kantoor te \_\_\_\_\_

- de burgerlijke partij \_\_\_\_\_ in zijn middelen vertegenwoordigd door meester \_\_\_\_\_, advocaat met kantoor te \_\_\_\_\_

- de burgerlijke partijen \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ in hun middelen vertegenwoordigd door meester \_\_\_\_\_, advocaat met kantoor te \_\_\_\_\_

- de burgerlijke partijen \_\_\_\_\_ er \_\_\_\_\_ in hun middelen vertegenwoordigd door meester \_\_\_\_\_, advocaat met kantoor te \_\_\_\_\_

- de eiser tot herstel de Wooninspecteur in zijn middelen vertegenwoordigd door meester \_\_\_\_\_, in de plaats van meester \_\_\_\_\_, beiden advocaat met kantoor te \_\_\_\_\_

**2.1** De onderscheiden verklaringen van hoger beroep tegen het vonnis van 7 januari 2020 gedaan op de griffie van de rechtbank die het vonnis heeft gewezen, werden tijdig en regelmatig naar de vorm gedaan.

De verzoekschriften of grievenformulieren die de grieven bevatten die tegen het vonnis worden ingebracht, werden eveneens tijdig ingediend.

**2.2** In het door het openbaar ministerie ingediende “grievenformulier hoger beroep” wordt bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk op strafgebied met betrekking tot de straf, met inbegrip van de bijzondere verbeurdverklaring.

In het door de advocaat van de beklaagde \_\_\_\_\_ ingediende “grievenformulier hoger beroep”, opgesteld volgens het door de Koning vastgestelde model, wordt bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk op strafgebied met betrekking tot procedure (omwille van een schending van de rechten van verdediging waardoor de herstellvorderingen onontvankelijk zouden zijn omdat deze niet werden opgenomen in de dagvaarding), de straf (waarbij de beklaagde ook de verzwarende omstandigheid van de ‘gewoonte’ betwist) en “andere” (waarbij de beklaagde aangeeft niet akkoord te zijn met de opgelegde herstellvordering).

In het door de advocaat van de burgerlijke partij \_\_\_\_\_ ingediende “grievenformulier hoger beroep”, opgesteld volgens het door de Koning vastgestelde model, wordt bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk op burgerlijk gebied met betrekking tot de gedeeltelijke afwijzing van diens vordering.



In het door de advocaat van de burgerlijke partijen \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ ingediende “grievensformulier hoger beroep”, opgesteld volgens het door de Koning vastgestelde model, wordt bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk op burgerlijk gebied waarbij de burgerlijke partijen een provisionele veroordeling vragen.

In het door de advocaat van de burgerlijke partijen \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ ingediende “grievensformulier hoger beroep”, opgesteld volgens het door de Koning vastgestelde model, wordt bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk op burgerlijk gebied met betrekking tot de gedeeltelijke afwijzing van hun vorderingen.

In het door de advocaat van de burgerlijke partij \_\_\_\_\_ ingediende “grievensformulier hoger beroep”, opgesteld volgens het door de Koning vastgestelde model, wordt bepaald welke grieven tegen het voormeld vonnis worden ingebracht, namelijk op burgerlijk gebied met betrekking tot de herleiding van diens vordering.

De hiervoor vermelde grieven van de partijen zijn nauwkeurig bepaald.

**2.3** Voor zover het hoger beroep van de beklaagde gericht is tegen het onontvankelijk verklaren van de herstellvordering voor de panden gelegen aan de \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ t en tegen het zonder voorwerp verklaren van de herstellvordering voor de panden gelegen te \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ is dit beroep onontvankelijk bij gebreke aan belang.

De hoger beroepen van respectief het openbaar ministerie, de beklaagde en de burgerlijke partijen zijn voor het overige ontvankelijk (art. 203 en 204 Wetboek van Strafvordering).

Het hof beslist in dit arrest binnen de perken van de hoger beroepen en vervolgens van de grieven zoals bedoeld in artikel 210 Wetboek van Strafvordering. In dit verband stelt het hof vast dat er geen redenen zijn om ambtshalve een grief in de zin van de voormelde bepaling op te werpen.

De devolutieve werking op grond van de ingestelde beroepen en vervolgens de grieven, heeft tot gevolg dat de volgende beslissingen van het beroepen vonnis definitief zijn:

- de vereenzelviging en verbetering van het feit van de rechtstreekse dagvaarding met het feit 15 van de dagvaarding van het openbaar ministerie;
- de vrijspraak op strafgebied van de beklaagde voor feit 15 van de telastlegging voor wat betreft de periode van 1 november 2016 tot en met 13 juni 2017;



- de schuld van de beklaagde aan de telastlegging (feiten 1 tot en met 17, waarvan feit 15 enkel voor de periode van 14 juni 2017 tot en met 7 januari 2019), met uitzondering van de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt;
- de beslissing over de burgerlijke vorderingen van \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_
- de beslissing tot het ambtshalve aanhouden van de overige burgerlijke belangen.

**2.4** De beklaagde vraagt in eerste instantie een prejudiciële vraag te stellen aan het Grondwettelijk Hof, met name:

*“Schendt het artikel 7bis, derde lid Strafwetboek de artikelen 10 en 11 van de Grondwet doordat het ten voordele van de daar genoemde publieke rechtspersonen (waaronder inzonderheid de meergemeentezones, de hulpverleningszones en de prezones) voorziet in een stelsel, ten aanzien van misdrijven die bewezen worden en hen kunnen worden toegerekend, waarbij wat hen betreft, bij uitsluiting van elke andere straf, enkel de eenvoudige schuldverklaring kan worden uitgesproken, terwijl dit voordeel wordt onthouden aan de volgens de Vlaamse Wooncode erkende sociale huisvestingsmaatschappijen, ook wanneer de gemeenten in deze SHM’s eigenaar zijn van het overgrote deel (tot meer 99%) van uitgegeven aandelen enerzijds en de raad van bestuur van deze SHM’s uitsluitend samengesteld is uit bestuurders, benoemd op voordracht van de gemeenten, waaronder, voor drie vierden, verkozen gemeenteraadsleden anderzijds”.*

De eerste rechter heeft terecht deze vraag afgewezen op grond van de volgende motieven:

*“De rechtbank merkt op dat het verzoek geformuleerd door \_\_\_\_\_ enkel relevant kan zijn voor de feiten 1, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 en 16 in zoverre deze betrekking hebben op de ten laste gelegde periode na de datum van 30 juli 2018 (gelet op de invoering van alinea 2 van artikel 7bis Strafwetboek ingevolge de wet van 11 juli 2018, in werking getreden op 30 juli 2018) De prejudiciële vraag kan derhalve geen betrekking hebben op de vervolgte feiten met incrimatieperiodes vóór 30 juli 2018 en kan geen betrekking hebben op de vervolgte feiten onder nummer 17.*

*Het gelijkheidsbeginsel is een universeel begrip dat uitgewerkt wordt in de artikelen 10 en 11 van de Grondwet. De artikelen 10 en 11 van de Grondwet verbieden elke discriminatie, ongeacht de oorsprong ervan.*

*De grondwettelijke regels inzake de gelijkheid en de niet-discriminatie staan er niet aan in de weg dat een verschillende behandeling wordt ingesteld ten aanzien van bepaalde categorieën van personen, voor zover daarvoor een objectieve en redelijke verantwoording bestaat*

*Het huidige artikel 7bis alinea 1 Sw omschrijft duidelijk welke straffen opgelegd kunnen worden aan rechtspersonen en verwijst verder naar het derde lid voor welke categorie van publiekrechtelijke rechtspersonen daarvan uitgesloten is. Deze publiekrechtelijke rechtspersonen worden duidelijk op limitatieve wijze opgesomd in het derde lid.*



*Door te bepalen dat aan deze categorie van publiekrechtelijke rechtspersonen enkel de eenvoudige schuldigverklaring kan worden opgelegd, werd op definitieve wijze een einde gesteld aan de destijds geldende strafrechtelijke immunitet van deze categorie publiekrechtelijke rechtspersonen.*

*De beklagde is de mening toegedaan dat zij een onterechte negatieve behandeling in strafzaken ondergaat inzonderheid ten aanzien van de in artikel 7bis, tweede alinea Sw opgesomde hulpverleningszones, prezones en meergemeentezones omdat zij – net als deze publiekrechtelijke rechtspersonen – een decretale en statutaire opdracht heeft en de samenstelling van haar organen (algemene vergadering en raad van bestuur) tevens op indirecte wijze bepaald wordt door rechtstreekse verkiezingen nu de raad van bestuur voor  $\frac{3}{4}$  indirect bestaat uit verkozen mandatarissen (gemeenteraadsleden) terwijl alle bestuurders voorgedragen zouden worden door de gemeenteraad.*

*De rechtbank volgt dit niet*

*is geen instelling van publiek recht die gelijk te stellen is met de door de wetgever geviseerde publiekrechtelijke rechtspersonen zoals bepaald in artikel 7bis Sw.*

*Bij publiekrechtelijke rechtspersonen wordt veelal een onderscheid gemaakt tussen de politieke rechtspersonen (de staat en zijn territoriale onderverdelingen, gekenmerkt door het bestaan van een gekozen orgaan) en de openbare instellingen (de afsplitsing van een bijzondere staatsopdracht). Het zijn deze publiekrechtelijke rechtspersonen die van de regeling van de strafrechtelijke verantwoordelijkheid door het destijds artikel 5, 4e lid Sw uitgesloten werden. Het toenmalige Arbitragehof oordeelde toen reeds dat dit geen ontoelaatbare schending van het gelijkheidsbeginsel uitmaakt (Arbitragehof 10 juli 2002, BS 13 november 2002). Het gaat hierbij om politieke rechtspersonen waaronder de meergemeentezones. Eén groep van de openbare instellingen meer bepaald de werd tevens uitgesloten.*

*De beklagde is volgens artikel 40 van de Vlaamse Wooncode een autonome vennootschap die verantwoordelijk is voor het behoorlijk uitvoeren van de taken die haar opgedragen zijn. Bovendien blijkt uit het KBO-uittreksel en blijkens de statuten van (stuk 1 kaft 2 beklagde) dat zij een burgerlijke vennootschap is die de rechtsvorm van een cooperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk heeft aangenomen*

*Reeds op grond van deze feitelijke vaststellingen staat het vast dat de beklagde tot een aparte categorie van rechtspersoon behoort en dat voor deze aparte behandeling een objectieve en redelijke verantwoording bestaat.*

*Meer, naast haar sociaal doel blijkt ook nog een commercieel doel te hebben meer bepaald de verhuur en exploitatie van eigen of geleased residentieel onroerend goed, exclusief sociale woningen.*

*De beklagde kan zich reeds op grond van deze objectieve vaststellingen niet zinnig identificeren of gelijkstellen met de publiekrechtelijke rechtspersonen zoals bedoeld in het derde lid van artikel 7bis Sw*



*Bovendien dient de vergelijkbaarheidstoets te gebeuren in het licht van het doel waarmee artikel 7bis, derde lid Sw in een bestraffing voor de aldaar bepaalde publiekrechtelijke rechtspersonen onder de vorm van de eenvoudige schuldverklaring heeft voorzien.*

*De publiekrechtelijke aard van de aldaar genoemde rechtspersonen en het doel dat zij nastreven is niet gelijk te stellen met het door de beklaagde nagestreefd doel als sociale huisvestingsmaatschappij*

*Reeds in haar arresten van 10 juli 2002 (128/2002) en 21 februari 2007 ( 31/2007) bepaalde het Grondwettelijk Hof dat de verschillende behandelingen in de categorie van publiekrechtelijke rechtspersonen die strafrechtelijke immuniteit genoten (zoals bepaald in het destijds artikel 5, 4e lid Sw en zoals thans overgenomen in artikel 7bis Sw) en de overige publiekrechtelijke rechtspersonen op het pertinente criterium berustten dat deze categorie van rechtspersonen een democratisch verkozen orgaan hebben en hoofdzakelijk belast zijn met een essentiële politieke opdracht in een representatieve democratie, alsook dat zij beschikken over democratisch verkozen vergaderingen en dat zij organen hebben die aan een politieke controle onderworpen zijn.*

*Het is ook in dit laatste aspect dat de redelijke verantwoording voor het verschil in behandeling met de beklaagde zit.*

*In het verlengde daarvan kan gesteld worden dat door de invoering van artikel 7bis, 2e alinea Sw de strafrechtelijke immuniteit van de aldaar specifiek benoemde publiekrechtelijke rechtspersonen opgeheven werd nu de lokale mandatarissen als natuurlijke persoon wel strafrechtelijk konden worden aangesproken terwijl de geïmagineerde misdrijven mogelijks tevens toerekenbaar waren aan de (uitgesloten) publiekrechtelijke rechtspersoon. Door het invoeren van de mogelijkheid tot het opleggen van de eenvoudige schuldverklaring voor deze specifieke categorie van publiekrechtelijke rechtspersonen werd een gelijkstelling bekomen met de andere (publiekrechtelijke) rechtspersonen wat betreft hun strafrechtelijke verantwoordelijkheid, zonder dat een strafrechtelijke veroordeling noodzakelijk zou moeten leiden tot een vermindering van hun publieke middelen*

*Op grond van hogervermelde overwegingen en vaststellingen bestaat er dan ook naar het oordeel van de rechtbank een objectieve verantwoording waarom artikel 7bis, tweede alinea Sw enkel betrekking kan hebben op de aldaar door de wetgever limitatief opgesomde publiekrechtelijke rechtspersonen en waarom er klaarblijkelijk geen sprake is van een ongelijke behandeling ten aanzien van de beklaagde*

*Het gegeven dat de raad van bestuur van de beklaagde voor ¾ indirect uit verkozen mandatarissen bestaat en dat alle bestuurders voorgedragen worden door de gemeenteraad, doet daaraan geen afbreuk. De beklaagde blijkt volgens de voorliggende statuten over beslissingsvrijheid te beschikken omtrent de wijze waarop haar Raad van Bestuur wordt samengesteld.*

*De in ondergeschikte orde geformuleerde vordering van de beklaagde tot het stellen van een prejudiciële vraag dient dan ook te worden afgewezen als ongegrond nu er naar het oordeel van de rechtbank klaarblijkelijk geen schending is van de artikelen 10 en 11 van de Grondwet.”*





De door de beklaagde in conclusie opgeworpen argumenten werden reeds tegemoet gekomen door voormelde pertinente motieven van de eerste rechter die het hof bijtreedt en tot de zijne maakt.

Het hof stelt de gesuggereerde prejudiciële vraag niet, evenmin anders geformuleerd, omdat de voorgestelde regel klaarblijkelijk de door artikel 26, § 1 Bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof bedoelde bepalingen niet schenden en omdat het hof meent dat het antwoord op de prejudiciële vraag niet onontbeerlijk is om uitspraak te doen (art. 26, § 2, laatste lid Bijzondere wet van 6 januari 1989 op het Grondwettelijk Hof).

2.5 De dagvaarding voor de eerste rechter werd met toepassing van artikel 20<sup>ter</sup> van de Vlaamse Wooncode, zoals van toepassing op het ogenblik van de betekening ervan, overgeschreven op het kantoor rechtszekerheid (sinds 1 januari 2021: het bevoegde kantoor van de Algemene Administratie van de Patrimoniumdocumentatie, artikel 3.49 Vlaamse Codex Wonen).

### 3. De eerste rechter vatte de feiten als volgt samen:

#### *“B.1 FEITEN*

##### 1.

*Op 3 oktober 2018 werd op initiatief van het Openbaar Ministerie een opsporingsonderzoek opgestart lastens de sociale huisvestingsmaatschappij en dit naar aanleiding van een reportage op de op 1 oktober 2018 waarbij mogelijks sprake was van inbreuken op de Vlaamse Wooncode door deze sociale huisvestingsmaatschappij. Er werd gevraagd een onderzoek te voeren naar de woningen waarop een besluit van ongeschiktheid en/of onbewoonbaarheid rust.*

*Als bijlage aan dit kantschrift werd een afschrift gevoegd van een klacht opgesteld door namens en neergelegd bij het Parket op 5 oktober 2018. In deze klacht wordt onder meer gesteld:*

*“(…) In de gemeenteraad hebben wij de voorbije 6 jaar keer op keer – op basis van de Vlaamse visitatierapporten, op basis van de jaarrapporten van de Ombudsvrouw en op grond van talrijke getuigenissen van huurders – de bestaande wantoestanden aangeklaagd: de abominabele woonsituatie in tal van -complexen, de hoge leegstand, het gebrek aan herstellingen, het gebrek aan opvolging van de klachten van huurders, het gebrek aan financieel management. Laatst nog op de voorbije gemeenteraad van september. Maar al onze kritieken en voorstellen om de situatie te verbeteren werden weggewuifd of op minachting onthaald. is voor 99% in handen van het stadsbestuur. Voor de huurders heeft het stadbestuur het nooit opgenomen. De slechte toestand van het patrimonium is het resultaat van decennialang slecht management en financieel wanbeleid. De slotsom vandaag is dat 2/3 van het woningbestand van aan een grondige renovatie toe is, 1/3 daarvan heel dringend (zoals gisteren ook bleek uit de reportage) (…).*

##### 2.



Op 15 oktober 2018 werd door de Wooninspecteur samen met de woningcontroleur bij het agentschap Wonen – Vlaanderen, een onderzoek ingesteld naar de volgende panden:

## 2.1

Het pand betreft een halfopen bebouwing bestaande uit een gelijkvloers en eerste verdieping, het omvat 1 ééngezinswoning.

Op 4 juli 2018 werd de woning door de burgemeester van stad ongeschikt verklaard nadat de woning na een controle door de woningcontroleur op 16 mei 2018 73 punten op het technisch verslag haalde

Bij de controle van 15 oktober 2018 scoorde het gebouw 0 strafpunten. De woning scoorde 24 punten op het technisch verslag waardoor die ongeschikt werd verklaard. Uit de technische vaststellingen blijkt dat er voornamelijk vochtschade met schimmelvorming op de buitenmuren maar ook binnen op het plafond van de badkamer, inkomhal en slaapkamers op de eerste verdieping vastgesteld werd. Er was tevens een risico op CO-vergiftiging wegens een gebrekkige aansluiting van de afvoerbuis van de kachel op de schoorsteen in de leefruimte.

De woning werd bewoond door en ; samen met hun drie kinderen er.

De huur nam een aanvang op 1 januari 2000 voor onbepaalde duur. De verhuurder betrof toen de De huurprijs bedroeg op het ogenblik van de controle 507,00 euro. verklaarde dat hij sedert oktober 2017 de huur niet meer betaalde omdat er veel problemen waren met het huis. Hij meldde deze problemen aan de beklagde maar ze zouden nooit gekomen zijn Sedert de reportage op de televisie, startte de beklagde met het uitvoeren van enkele kleine herstellingen.

Op 2 april 2019 maakte de Wooninspecteur de herstellenvordering aan het Parket over.

## 2.2

Het pand betreft een halfopen bebouwing bestaande uit een gelijkvloers en eerste verdieping, het omvat 1 ééngezinswoning.

Op 7 september 2018 werd de woning door de burgemeester van stad ongeschikt verklaard nadat de woning na een controle door de woningcontroleur op 21 juni 2018 63 punten op het technisch verslag haalde.

Bij de controle van 15 oktober 2018 scoorde het gebouw 15 strafpunten en de woning 18 punten op het technisch verslag waardoor die ongeschikt werd verklaard. Uit de technische vaststellingen blijkt dat er geen rechtstreekse verluchting van het toilet naar buiten was en de woning over geen rookdetectiesysteem beschikte

De woning werd bewoond door en haar zoon



De huur nam een aanvang op 1 april 2001 voor onbepaalde duur. De verhuurder betrof toen de  
De maandelijkse huurprijs bedroeg op het ogenblik van  
de controle 389,46 euro en werd per overschrijving betaald aan de beklagde.  
verklaarde dat de huurproblemen een achttal jaar geleden begonnen. Ze maakte daarvan melding  
aan de beklagde maar kreeg weinig tot geen reactie. Als er iemand kwam, was het de foute  
persoon. Een week voor de controle kwamen er werkmannen van om werken uit te  
voeren in de woning.

In het proces-verbaal meldt de Wooninspecteur op 18 oktober 2018 via een sociaal consulent van  
Dienst vernomen te hebben dat de huurster telefonisch een klacht indiende waarop de  
beklagde aan haar gezegd zou hebben dat ze de woning snel diende te verlaten ondanks de  
uitgevoerde herstellingswerken. De huurster zou niet akkoord gegaan zijn met het aanbod van de  
beklagde inzake de herhuisvesting.

Op 2 april 2019 maakte de Wooninspecteur de herstellenvordering aan het Parket over.

### 2.3

Het pand betreft een halfopen bebouwing bestaande uit een gelijkvloers en eerste verdieping, het  
omvat 1 ééngezinswoning

Op 12 september 2018 werd de woning door de burgemeester van stad ongeschikt verklaard  
nadat de woning na een controle door de woningcontroleur op 13 juli 2018 67 punten op het  
technisch verslag haalde.

Bij de controle van 15 oktober 2018 scoorde het gebouw 0 strafpunten en de woning 29 punten op  
het technisch verslag waardoor die ongeschikt werd verklaard. Uit de technische vaststellingen  
blijkt dat er voornamelijk vochtschade was aan de plafonds, de buitenmuren en binnenwanden. Er  
was een indicatie van risico op CO-vergiftiging wegens een gebrekkige aansluiting van de flexibele  
afvoerbuis van de gaskachel op de schoorsteen in de leefruimte.

De woning werd bewoond door vier personen, zijnde en en hun  
twee kinderen.

Het huurcontract werd afgesloten op 27 augustus 2013 tussen de huurders en de beklagde. De  
maandelijkse huurprijs bedraagt 380 euro. Volgens de verklaring van de huurders was de woning  
reeds in slechte staat toen ze erin trokken. Ze belden voor hun klachten naar de technische dienst  
maar hun klachten werden steeds geminimaliseerd. Sedert de woensdag voor de controle zouden  
er werkmannen in hun woning bezig zijn. Volgens hen hebben veel mensen in de wijk klachten  
maar zijn ze bang om er weg te moeten. Het grootste probleem voor hen vormt het vocht en de  
schimmel in de woning.

In het proces-verbaal meldt de Wooninspecteur dat tijdens hun vaststellingen op 18 oktober 2018  
een technische ploeg van bezig was met het uitvoeren van een aantal herstellingen.

Op 2 april 2019 maakte de Wooninspecteur de herstellenvordering aan het Parket over.



## 2.4

*De woning maakt deel uit van een gesloten bebouwing bestaande uit een gelijkvloers, twee verdiepingen en een derde verdieping onder een zadeldak. Het pand is onderkelderd en omvat 18 zelfstandige woningen.*

*Woning 32 is gelegen op de tweede verdieping in het midden van het linkerdeel van het gebouw.*

*Op 8 januari 2018 werd de betrokken woning door de burgemeester van stad ongeschikt verklaard nadat de woning na een controle door de woningcontroleur op 20 oktober 2017 100 punten op het technisch verslag haalde.*

*Bij de controle van 15 oktober 2018 scoorde het gebouw 15 strafpunten wegens onder meer een gedeelte van de kelder die onder water stond en een gebrekkige aansluiting van de kachel in de leefkamer op de gastoevoer. De woning behaalde 59 punten waardoor die ongeschikt werd verklaard. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's werd de woning tevens onbewoonbaar verklaard. Er werden onder meer gebreken vastgesteld wat betreft de elektriciteit, de sanitaire functies waaronder een verweerde badkuip en indicaties van risico op CO-vergiftiging. De huurster bleek een hoge waterrekening te hebben, wellicht ingevolge een lek dat niet gevonden werd. Aan het dossier werd een afschrift van de waterfactuur voor de periode van 13 maart 2018 tot 28 juni 2018 gevoegd waaruit blijkt dat er 336 euro aangerekend werd door*

*De woning werd bewoond door en haar twee kinderen.*

*kon het huurcontract niet overhandigen. Uit haar verhoor blijkt dat ze sinds mei 2010 in de woning woont, de woning was toen nog eigendom van de stad. De maandelijkse huurprijs bedraagt 285 euro per maand. De beklagde zou op de hoogte zijn van de vastgestelde gebreken maar, behoudens beloftes, niets doen. Ze vroeg een aangepaste woning aan omdat ze minder mobiel is maar daarop werd niet ingegaan. Verschillende personen zouden reeds langsgesproken zijn voor het waterlek maar er werd niets hersteld.*

*Volgens de Wooninspectie waren de vastgestelde gebreken structureel van aard en reeds aanwezig bij aanvang van de huur in 2010. Na de controle stelde de Wooninspecteur de beklagde in kennis van de vastgestelde gebreken en de onbewoonbaarheid van de woning. Kort hierna ontving men de melding dat de gebreken hersteld werden waarna een hercontrole gebeurde op 5 november 2018. Er werd vastgesteld dat de woning nog steeds niet voldeed.*

*Op 22 januari 2019 werd een conformiteitsattest voor deze woning uitgereikt.*

## 2.5

*Het pand betreft een hoekpand met een gelijkvloers, met daarbovenop vier verdiepingen. Woning 6 bevindt zich op de tweede verdieping rechts.*

*Op 3 mei 2018 werd de woning door de burgemeester van stad ongeschikt verklaard nadat de woning na een controle door de woningcontroleur op 15 februari 2018 42 punten op het technisch verslag haalde.*



*Bij de controle van 15 oktober 2018 scoorde het gebouw 0 strafpunten en de woning 13 punten op het technisch verslag waardoor die niet-ongeschikt werd verklaard. Er werden vochtproblemen op het plafond in de leefruimte vastgesteld alsook op de buitenmuren.*

*De woning werd bewoond door twee personen \_\_\_\_\_ er \_\_\_\_\_ l.*

*Het huurcontract werd afgesloten tussen stad \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, ingaand op 1 december 2008 voor onbepaalde duur. De starthuurprijs bedroeg 148,51 euro en bedroeg op het ogenblik van de controle volgens de verklaring van de huurder ongeveer 600,00 euro. Volgens zijn verklaring ging de woning sterk achteruit toen \_\_\_\_\_ het contract overnam. De communicatie zou zeer onbeleefd verlopen. Omwille van de problemen betaalde hij de helft van de huurprijs op de derdenrekening van zijn advocaat en de andere helft aan de beklagde.*

*Op 7 januari 2019 werd een conformiteitsattest voor deze woning uitgereikt.*

2.6

*Het pand betreft een gesloten bebouwing met drie ingerichte bouwlagen onder een zadeldak. De woning bevindt zich in een kleine straat met allemaal gelijkaardige zogenoemde cité-huisjes*

*Op 5 november 2015 werd de woning door stad \_\_\_\_\_ ongeschikt verklaard nadat de woning na een controle door de woningcontroleur op 18 september 2015 78 punten op het technisch verslag haalde.*

*Bij de controle van 15 oktober 2018 scoorde het gebouw 30 strafpunten wegens onder meer gebreken aan de elektriciteit en een gebrekkige aansluiting van het kookfornuis op de gastoevoer. De woning behaalde 65 punten op het technisch verslag waardoor die ongeschikt werd verklaard. Aangezien de woning bewoond werd door drie personen maar de woning slechts geschikt was voor twee personen, werd de woning tevens onaangepast verklaard. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's werd de woning tevens onbewoonbaar verklaard. In de woning werden op meerdere plaatsen verhoogde vochtwaarden gemeten en een gebrekkige afwerking van de binnenwanden. De zoldertrap was onveilig, er was geen borstwering voorzien rondom de trapopening op de zolderverdieping. Het keukenmeubel was verweerd*

*De woning werd bewoond door \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ en haar dochter \_\_\_\_\_*

*Uit het verhoor van de huurders blijkt dat \_\_\_\_\_ sedert 2001 in de woning woont. De woning was toen eigendom van stad \_\_\_\_\_. Na 10 jaar werd de woning eigendom van de beklagde. De maandelijkse huurprijs bedroeg op het ogenblik van de controle 220 euro per maand. De woning was blijkens de verklaringen reeds lange tijd niet meer in orde wegens vochtige muren, gebrekkige elektriciteit en de aanwezigheid van slechts 1 verwarmingstoestel in de woning. Herstel en herhuisvesting werden beloofd maar werden nooit concreet. Ze willen niet verhuizen omdat er geen gelijkaardige woningen beschikbaar zijn.*

*Op 11 december 2018 werd een conformiteitsattest voor deze woning uitgereikt.*

27



Het pand betreft een appartementsgebouw ingesloten door de  
en Het pand omvat enkele tientallen  
woningen en omvat verschillende adressen en verschillende ingangen bij verschillende straten. De  
woning met adres is gelegen op de vierde verdieping

Op 10 juli 2018 werd de woning door stad ongeschikt verklaard nadat de woning na een  
controle door de woningcontroleur op 16 mei 2018 51 punten op het technisch verslag haalde.

Bij de controle van 15 oktober 2018 scoorde het gebouw 15 strafpunten wegens een gebrekkige  
aansluiting van het gasfornuis aangezien er een flexibele leiding op een vast toestel werd  
aangebracht.

De woning behaalde 68 punten op het technisch verslag waardoor die ongeschikt werd verklaard.  
Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's werd de woning tevens onbewoonbaar  
verklaard. In de woning werd vochtschade vastgesteld waaronder schimmel op het plafond en  
tussen de voegen van de badkamer en in de bergruimte, vochtige plafonds in de slaapkamers, de  
keukenkasten en het aanrecht waren beschadigd en er werden gebreken aan de elektriciteit  
vastgesteld.

De woning werd bewoond door en . Het  
huurcontract werd afgesloten tussen en de beklagde en ging in op 1 december  
2007. Op het ogenblik van de controle bedroeg de huurprijs 243,72 euro.

Uit het verhoor van de huurders blijkt dat zij last hebben van vocht en schimmel waardoor ze  
astma hebben. Ze stelden de beklagde in de periode van 2015-2018 schriftelijk in kennis van de  
gebreken en gingen naar zitdagen maar dit leverde niks op. In juli 2018 werd de woning  
ongeschikt verklaard. Ze kregen toen een boete van de beklagde omdat ze niets gemeld zouden  
hebben. Een controleur zou gezegd hebben dat het hun fout was omdat ze niet genoeg  
verwarmden en verluchten en de schimmel niet met chloor afwasten. Ze verklaarden wel genoeg  
te verwarmen maar in de winter de ramen toch niet open te kunnen zetten. Ze zouden al tien jaar  
op een wachtlijst staan voor een andere woning.

Op 5 november 2018 stelde de Wooninspectie vast dat het gebrek dat invloed had op alle  
woonentiteiten in het pand opgelost werd, meer bepaald werd de zwarte elastomeren gaslang  
met brand- en ontploffingsvaar vervangen door een conforme gele gasaansluiting voor het  
gastoestel

Op 14 december 2018 werd een conformiteitsattest voor deze woning uitgereikt.

2.8

Het pand betreft een gesloten bebouwing met gelijkvloers, eerste verdiep en zolder onder hellend  
dak.

Op 5 november 2015 werd de woning door stad ongeschikt verklaard nadat de woning na  
een controle door de woningcontroleur op 9 september 2015 78 punten op het technisch verslag  
haalde.



*Bij de controle van 15 oktober 2018 scoorde het gebouw 30 strafpunten wegens een gebrekkige aansluiting van het gasfornuis aangezien er een flexibele leiding op een vast toestel werd aangebracht. De elektriciteit kon niet gecontroleerd worden aangezien een deel van de elektriciteit in de keuken was uitgevallen en de zekeringkast onbereikbaar was omdat er een zwarte kast voor stond.*

*De woning behaalde 43 punten op het technisch verslag waardoor die ongeschikt werd verklaard. Omwille van de ernstige gezondheids- en veiligheidsrisico's werd de woning tevens onbewoonbaar verklaard. In de woning werd onder meer vochtschade aan de binnenmuur van de keuken en de badkamer vastgesteld. De rookgassenafvoer van de type B gaswandketel betrof een flexibele buis*

*De woning werd bewoond door \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ en hun dochter.*

*Het huurcontract werd afgesloten tussen de beklaagde en \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ op 28 februari 2013 en de maandelijkse huurprijs bedroeg op het ogenblik van de controle 226,63 euro.*

*Uit het verhoor van de huurders blijkt dat zij in 2015 klacht indienden wegens vocht en kou in de woning. De woning werd toen ongeschikt verklaard waarna enkele herstellingen gebeurden zoals de voorziening van warm water en de oplossing van de problemen met gas. Het aanbrengen van de centrale verwarming werd uitgesteld tot 2020. Af en toe kwamen mannen langs om herstellingen uit te voeren*

*Op 21 februari 2019 werd een conformiteitsattest voor deze woning uitgereikt.*

## 2.9

*Het pand betreft een appartementsgebouw bestaande uit drie delen. De woning \_\_\_\_\_ bevindt zich aan de rechterkant waardoor het een halfopen bebouwing is. Het gebouw heeft 8 ingerichte bouwlagen onder een plat dak en omvat 3 x 32 woningen.*

*Op 3 mei 2018 werd de woning door stad \_\_\_\_\_ ongeschikt verklaard nadat de woning na een controle door de woningcontroleur op 7 maart 2018 34 punten op het technisch verslag haalde.*

*Bij de controle van 15 oktober 2018 werden geen gebreken aan het gebouw vastgesteld. De woning behaalde 53 punten op het technisch verslag waardoor die ongeschikt werd verklaard*

*Er werd onder meer vochtschade en schimmelvorming in meerdere kamers vastgesteld ingevolge condenserend vocht. De vloerbekleding in meerdere kamers was beschadigd. In het appartement werd een doordringende urinegeur waargenomen hetgeen wees op een onvoldoende verdichte afvoerleiding. Er werd vastgesteld dat de verdichtingen aan de loden afvoeren verweerd en in bedenkelijke toestand waren.*

*De woning werd bewoond door \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ met hun drie kinderen.*



Het huurcontract werd afgesloten met de \_\_\_\_\_ op 26 mei 2005. De maandelijkse huurprijs bedroeg toen 129,76 euro. Op het ogenblik van de controle bedroeg deze 186 euro.

Volgens de Wooninspectie waren de vastgestelde gebreken structureel van aard nu in de keuken de aansluiting tussen de afvoerbuis van de gasgeiser en de schoorsteen onvoldoende verdicht waren

Uit het verhoor van de huurders blijkt dat de problemen met vocht en schimmelvorming en geurhinder zich voordeden sedert 2007. Ze staan op een wachtlijst voor een sociale woning. De verhuurder voerde schilderwerken uit maar hierdoor werd het vochtprobleem niet hersteld, het gebrek aan de elektrische installatie werd wel hersteld. De laatste twee jaar zouden geen herstelwerken meer uitgevoerd geweest zijn, de kinderen zouden gezondheidsproblemen hebben ingevolge het vochtprobleem. Ze hebben geen vast contactpersoon bij de beklagde bij wie ze terecht kunnen voor hun klachten.

Op 23 april 2019 werd een conformiteitsattest uitgereikt voor de woning.

2.

Het pand betreft een appartementsgebouw bestaande uit drie delen Woning 434 bevindt zich aan de rechterkant waardoor het een halfopen bebouwing is. Het gebouw heeft 8 ingerichte bouwlagen onder een plat dak en omvat 3 x 32 woningen.

Op 28 februari 2018 werd de woning door de burgemeester van stad \_\_\_\_\_ ongeschikt verklaard nadat de woning na een controle door de woningcontroleur op 20 december 2017 21 punten op het technisch verslag haalde.

Bij de controle van 8 november 2018 door de Wooninspectie werden geen gebreken aan het gebouw vastgesteld De woning behaalde 29 punten op het technisch verslag waardoor die ongeschikt werd verklaard. Er werd onder meer schimmel rond alle ramen in de woning aangetroffen, de buitenmuur van de slaapkamer was gescheurd in de hoek rechts naast het raam, in de gemeenschappelijke kelder stond een plas. In de keuken werd een stopcontact met plakband vastgeplakt zodat er geen delen onder spanning aanraakbaar waren.

De woning werd bewoond door \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_, samen met hun drie kinderen.

Het huurcontract werd met de beklagde afgesloten, ingaand op 1 maart 2016 en voor een proefperiode van 2 jaar met als doel de huurder te evalueren, te volgen en eventueel bij te sturen De huurprijs werd bepaald op 487 euro maar rekening houdend met het inkomen van de huurder en de gezinssamenstelling gebracht op 482,53 euro.

Uit het verhoor van de huurders blijkt dat de huurprijs berekend wordt overeenkomstig het loon dat ze verdienen waardoor het jaarlijks wijzigt. In 2018 betaalden ze 475,51 euro per maand De klachten over de woning waren er reeds toen ze erin trokken: er was vocht en schimmel, vaak was er geen warm water of verwarming. Deze gebreken werden door hen meteen gemeld, er komt dan iemand kijken maar er werd nauwelijks tot niets hersteld. Nadat ze een advocaat onder de arm





*namen en een procedure bij de Vrederechter startten, werden enkel nieuwe ramen geplaatst. Sinds november 2017 betaalt ze op aanraden van hun raadsman 200 euro minder huur, dit werd ook zo gecommuniceerd naar de beklagde. Sedert drie jaar ontvangen ze geen afrekening meer voor hun gas.*

*Op 3 april 2019 maakte de Wooninspectie haar herstellvordering aan het Parket over.*

2

*Het pand betreft een appartementsgebouw bestaande uit drie delen. Woning 434 bevindt zich aan de rechterkant waardoor het een halfopen bebouwing is. Het gebouw heeft 8 ingerichte bouwlagen onder een plat dak en omvat 3 x 32 woningen. De onderzochte woning is gelegen op de zevende verdieping rechts achteraan.*

*Op 28 februari 2018 werd de woning door de burgemeester van staa ongeschikt verklaard nadat de woning na een controle door de woningcontroleur op 20 december 2017 48 punten op het technisch verslag haalde*

*Bij de controle van 8 november 2018 door de Wooninspectie werden geen gebreken aan het gebouw vastgesteld. De woning behaalde 52 punten op het technisch verslag waardoor die ongeschikt werd verklaard. Er werd onder meer vocht achter de radiator in de slaapkamer aangetroffen alsook schimmel boven het raam in de woonkamer. Er werden scheuren in de muren aangetroffen en in de woonkamer was de muur beschadigd naast en onder de ramen. De email van het bad is afgesleten, in de zekeringskast ontbrak een afdekplaat waardoor de bedrading aanraakbaar was. De zekeringskast kon pas geopend worden wanneer de stroom werd onderbroken. Het tekort aan stopcontacten werd opgelost door verschillende verlengsnoeren en stekkerdozen waardoor het risico op brandgevaar ontstond.*

*De woning werd bewoond door en haar drie kinderen.*

*Het huurcontract werd met de beklagde afgesloten, ingaand op 1 juli 2007 voor onbepaalde duur. De maandelijkse basishuurprijs bedraagt 171,71 euro, hetgeen op het ogenblik van de controle 625 euro per maand bedroeg. Volgens het verhoor van de huurster waren de problemen er reeds in het begin, vocht en schimmel, elektriciteit, verwarming en warm water waren er vaak niet. Wanneer klacht wordt ingediend beloofde de beklagde te komen maar dit gebeurde niet. Ze kwamen enkel als er gedreigd werd met aangetekende brieven of met de rechtbank. De problemen worden dan opgelapt, zonder duurzaam herstel. Op het ogenblik van het verhoor van de huurster was er nog steeds een zaak voor de rechtbank hangende. De beklagde zou voorhouden dat het gebouw oud en niet degelijk te herstellen is. Op aanraden van hun raadsman betaalt te 200 euro huur minder.*

*Op 18 maart 2019 vermeldt de Wooninspectie dat er nog geen conformiteitsattest werd uitgereikt voor deze woning. Er zou een procedure hangende zijn voor het Vredegerecht om toegang tot de woning te krijgen.*

*Op 3 april 2019 maakte de Wooninspectie haar herstellvordering aan het Parket over.*

2.

PAGE 01-00002314437-0041-0068-01-01-4



Het pand betreft een halfopen bebouwing met een gelijkvloers en vier verdiepingen. Woning 42 is gelegen op de vierde verdieping.

Op 4 mei 2018 werd de woning door de burgemeester van stad ongeschikt verklaard nadat de woning na een controle door de woningcontroleur op 20 maart 2018 24 punten op het technisch verslag haalde.

Bij de controle van 15 oktober 2018 door de Wooninspectie werden geen gebreken aan het gebouw vastgesteld. De woning behaalde 6 punten op het technisch verslag waardoor die niet-ongeschikt werd verklaard.

De woning werd bewoond door er.

Het huurcontract werd met stad afgesloten, ingaand op 1 juni 2008 voor onbepaalde duur

De maandelijkse huurprijs bedraagt 452,76 euro. Uit het verhoor van de huurders blijkt dat ze er wonen sedert 1996. In juli 2017 werden de problemen voor het eerst gemeld aan de beklagde, men kwam kijken maar ze deden niks. Pas na een procedure via de woonwinkel zouden er heel wat herstellingen uitgevoerd zijn. Het vochtprobleem aan de buitenmuur zou nog niet hersteld zijn.

In het proces-verbaal van 18 maart 2019 meldt de Wooninspecteur dat er nog geen conformiteitsattest voor deze woning werd aangevraagd.

2.

Het pand betreft een halfopen bebouwing met vier verdiepingen. Woning 9 is gelegen op de tweede en derde verdieping in het midden.

Op 2 juli 2018 werd de woning door de burgemeester van stad ongeschikt verklaard nadat de woning na een controle door de woningcontroleur op 11 april 2018 84 punten op het technisch verslag haalde.

Bij de controle van 15 oktober 2018 door de Wooninspectie werden geen gebreken aan het gebouw vastgesteld. De woning behaalde 21 punten op het technisch verslag waardoor die ongeschikt werd verklaard. Er werd onder meer vochtschade aan de buitenmuren van de slaapkamers en badkamer vastgesteld. De toegangsdeur tot het gebouw hing schuin en er was geen toegang tot de deurbellen en brievenbussen.

De woning werd bewoond door en en hun vier kinderen.

Het huurcontract werd met de beklagde afgesloten, ingaand op 1 september 2010 met een maandelijkse huurprijs van 194,95 euro, dewelke volgens de huurders op het ogenblik van hun verhoor 250 euro bedroeg. De huurders verklaarden dat vocht het grootste probleem vormt alsook het feit dat er maar drie slaapkamers zijn terwijl ze vier kinderen hebben. Een van de kamers zou zeer klein zijn en geen raam hebben. De beklagde zou komen kijken zijn, maar niets gedaan hebben. Er werd gezegd dat er anderen in slechtere toestanden woonden zodat ze moesten wachten.



*Op 28 maart 2019 werd een conformiteitsattest voor deze woning uitgereikt.*

2

*Het pand betreft een gesloten bebouwing met drie ingerichte bouwlagen. Woning 18B is gelegen op de tweede verdieping van het pand.*

*Op 10 januari 2017 werd de woning door de burgemeester van stad ongeschikt verklaard nadat de woning na een controle door de woningcontroleur op 24 november 2016 36 punten op het technisch verslag haalde.*

*Bij de controle van 9 november 2018 door de Wooninspectie behaalde het gebouw 15 strafpunten. De woning behaalde 43 punten op het technisch verslag waardoor het ongeschikt werd verklaard. Ingevolge de ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's werd de woning tevens onbewoonbaar verklaard. Er werd onder meer vastgesteld dat de rookgassenafvoer van de gaskachel in de slaapkamer uitgevoerd werd met een flexibele indrukbare aluminiumbuis. Bij gebrek aan onderverluchting was er geen veilige werking voor verbrandingstoestellen met een open verbranding. De rookgassenafvoer van de gasgeiser in de keuken was uitgevoerd met een flexibele indrukbare aluminiumbuis en was onvoldoende verdicht.*

*De woning werd bewoond door . Het huurcontract werd met de beklaagde afgesloten, ingaand op 1 januari 2012 en voor onbepaalde duur. De huurprijs bedraagt 273,44 euro. De huurder verklaarde dat hij sedert september 2018 geen huur meer betaalt en daarvoor bij verstek veroordeeld werd. Hij weigerde de huidige gasconvectoren te laten vervangen door centrale verwarming. Jaren geleden werden de boiler, dampkap en koelkast vervangen. Hij stelde vroeger vaak geklaagd te hebben maar geen gehoor te hebben gehad.*

*Uit stuk 19 van het strafdossier blijkt dat het huurcontract voor deze woning bij vonnis van het Vrederecht gewezen op 15 september 2018 bij verstek lastens ontbonden werd verklaard.*

*Op 2 april 2019 maakte de Wooninspectie de herstellvordering aan het Parket over.*

2.

*Het pand betreft een gesloten bebouwing. Het betreft een appartementsgebouw bestaande uit acht bouwlagen, per bouwlaag zijn er vier woningen aanwezig.*

*Op 2 augustus 2017 werd de woning door de burgemeester van stad ongeschikt verklaard nadat de woning na een controle door de woningcontroleur op 14 juni 2017 54 punten op het technisch verslag haalde.*

*Bij de controle van 8 november 2018 door de Wooninspectie behaalde het gebouw 15 strafpunten wegens gebreken aan de elektriciteit. De woning behaalde 100 punten op het technisch verslag waardoor die ongeschikt werd verklaard. Ingevolge de ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's werd de woning tevens onbewoonbaar verklaard. De woning werd tevens onaangepast verklaard aangezien er 5 bewoners waren terwijl de woning slechts geschikt is voor 2 personen. Er werd onder meer insjpelend vocht in de keuken, woonkamer en badkamer vastgesteld. In de*

PAGE 01-00002314437-0043-0068-01-01-4



*verschillende kamers werd schimmel op de buitenmuur en rond de ramen aangetroffen ingevolge condenserend vocht. Alle ramen in de woning zaten los. Er was een verhoogd risico op CO-vergiftiging, het plat dak was niet voorzien van borstwering.*

*De woning werd bewoond door \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ hun drie kinderen*

*De huurder kon het huurcontract niet terugvinden maar verklaarde dat hij er sedert 2007 woont. Hij zou al veel zaken aan de beklagde gemeld hebben die steeds belooft iets te doen maar niets doet. De woning zou te klein zijn, de kinderen slapen op matrassen. Er is niet altijd warm water in de woning, de verwarming werkt niet goed en de ramen sluiten niet. De huurprijs zou elk jaar herberekend worden. Op het ogenblik van het verhoor bedroeg de huurprijs 280 euro per maand.*

*Uit het proces-verbaal van 26 februari 2019 blijkt dat aan de huurder een nieuwe woning zou worden toegewezen, hetgeen volgens het proces-verbaal van de Wooninspectie d.d. 18 maart 2019 nogmaals door de beklagde herhaald werd.*

*Op 2 april 2019 maakte de Wooninspecteur de herstellvordering aan het Parket over*

2.

*Het pand betreft een halfopen bebouwing bestaande uit een gelijkvloers en eerste verdieping. Het pand omvat 1 ééngezinswoning.*

*Op 11 april 2018 werd de woning door de burgemeester van stad \_\_\_\_\_ ongeschikt verklaard nadat de woning na een controle door de woningcontroleur op 1 februari 2018 52 punten op het technisch verslag haalde.*

*Bij de controle van 15 oktober 2018 door de Wooninspectie behaalde het gebouw 15 strafpunten. De woning behaalde 36 punten op het technisch verslag waardoor die ongeschikt werd verklaard. Er werd onder meer vochtschade met schimmelvorming onder het raam in de leefruimte vastgesteld. De dakkoepel in de badkamer was gebarsten en er was een verhoogd risico op CO-intoxicatie*

*De woning werd bewoond door \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ i.  
Het huurcontract werd afgesloten met de \_\_\_\_\_, ingaand op 1 augustus 2002, voor onbepaalde duur. De huurprijs bedroeg op het ogenblik van het verhoor 199 euro. De huurder verklaarde eerder andere woningen te hebben geweigerd omdat ook daar schimmel aanwezig was. Ze werd daardoor van de lijst geschrapt. Het grootste probleem in de woning is vocht en elektriciteit, de laatste jaren moest ze lang wachten alvorens herstellingen werden uitgevoerd. Ze heeft zelf veel gedaan in de woning en kreeg uiteindelijk een betere woning in de Meierij. Uit het proces-verbaal van 26 februari 2019 van de Wooninspectie blijkt dat er inmiddels een procedure voor de Vrederechter werd opgestart wegens de niet-uitvoering (verbreking) van de huurovereenkomst voor \_\_\_\_\_ wegens vermeende schimmel. Er zou nog steeds gezocht worden naar een alternatieve woning.*

*Op 2 april 2019 maakte de Wooninspectie de herstellvordering aan het Parket over.*

2.



*Het pand betreft een omvangrijke building met een honderdtal woningen waarbij in de Kikvorsstraat zich nog een aantal andere gelijkaardige buildings bevinden. Woning 229 bevindt zich in het midden van de vijfde verdieping van het pand.*

*Op 9 oktober 2013 werd de woning door stad ongeschikt verklaard nadat de woning na een controle door de woningcontroleur op 26 juni 2013 33 punten op het technisch verslag haalde.*

*Bij de controle van 15 oktober 2018 door de Wooninspectie behaalde het gebouw 33 strafpunten. Er werden gebreken aan de elektriciteit en de gasinstallatie vastgesteld. De watermeter en de hoofdkraan waren niet bereikbaar zodat deze in noodgeval niet dichtgedraaid konden worden. In de zekeringskast ontbraken afdekplaatjes. De kelderverdieping was op slot waardoor alle meters en hoofdkranen onbereikbaar waren. De huurder verklaarde tevens over geen sleutel te beschikken.*

*De woning behaalde 96 punten op het technisch verslag waardoor die ongeschikt werd verklaard. Ingevolge de ernstige veiligheids- en gezondheidsrisico's werd de woning tevens onbewoonbaar verklaard. Er werd onder meer vochtinsijpeling ter hoogte van het lichtpunt in de keuken vastgesteld alsook was de bedrading van dit lichtpunt verbrand. Voor de aansluiting van het gasfornuis werd een verboden flexibele leiding gebruikt. Het fornuis stond bovendien op blokjes. In de verschillende kamers werd schimmel aangetroffen door condenserend vocht.*

*De woning werd bewoond door en hun zoon. De huurder kon het huurcontract niet overhandigen. Uit het verhoor van de huurder blijkt dat men er reeds 21 jaar woont en de huurprijs 410-412 euro per maand bedraagt. Er wordt melding gemaakt van veel vochtproblemen en binnenvallende regen in de keuken. De ramen gaan niet dicht. Van de Vrederechter moet een betalingsachterstand betaald worden en dan zouden ze een nieuwe woning toegewezen krijgen. De beklaagde stelde in 2013-2014 een andere woning voor maar daarmee gingen ze niet akkoord.*

*Op 5 november 2018 stelde de Wooninspectie vast dat de zwarte elastomeren slagen voor de aansluiting van het toestel op gas vervangen werden door een conforme gele gasaansluiting op het gastoestel.*

*Op 25 februari 2019 werd een conformiteitsattest voor dit pand uitgereikt.*

3.

*De Wooninspectie ging op 5 februari 2019 over tot verhoor van (directrice sedert 1 juni 2009) en (voorzitter Raad van Bestuur sedert maart 2017).*

*Op 11 maart 2019 ontving de Wooninspectie een afschrift van de notulen van de Raad van Bestuur van 7 februari 2019 waarin de nieuwe aanpak wordt beschreven die zal hanteren in geval van ongeschiktheid van woningen uit hun patrimonium."*

4. De eerste rechter verklaarde de beklaagde schuldig aan de telastlegging op grond van de volgende motieven:

"B.2 BEOORDELING

PAGE 01-00002314437-0045-0068-01-01-4



### *Het basismisdrijf*

#### *Materieel element*

*Volgens artikel 20§1, eerste lid van de Vlaamse Wooncode is er sprake van een misdrijf ‘wanneer een woning die niet voldoet aan de vereisten en normen, vastgesteld met toepassing van artikel 5, rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning’.*

*Op grond van de gegevens van de strafinformatie staat het vast dat het bij de vervolgte feiten telkenmale gaat over een woning in de zin van artikel 2, §1, 31° van de Vlaamse Wooncode, dewelke volgens de objectieve vaststellingen van de Wooninspectie niet voldeden aan de elementaire veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten zoals opgenomen in artikel 5 van de Vlaamse Wooncode en dewelke door de beklaagde verhuurd werden met het oog op bewoning.*

*De drie materiële bestanddelen van het vervolgte misdrijf onder de enige tenlastelegging zijn dan ook bewezen.*

*De beklaagde kan zich niet verschuilen achter het feit dat zij ondanks al haar inspanningen regelmatig geconfronteerd werd met vertragende factoren waaronder de (on)toegankelijkheid van de woningen, het gebrek aan financiële middelen en de niet-medewerking van de huurders (zoals opgesomd in haar besluiten op pagina 20 tot en met 55).*

*Woningen moeten immers voldoen vooraleer ze verhuurd worden. De gebreken waren ten andere ook overwegend structureel van aard en niet toerekenbaar aan de huurders.*

*Bovendien blijkt uit het strafdossier, waaronder de verhoren van de huurders, dat de huurders al jaren klaagden over vocht en schimmel in de woningen en dat zij de beklaagde herhaalde keren om herstel hebben gevraagd, maar dat de tussenkomsten niet werkzaam en niet duurzaam waren. Bij veel van de klachten bleek de beklaagde zich bovendien van modelbrieven te bedienen waarbij zij bepaalde zaken verweten aan de huurders zonder dat deze met de werkelijkheid bleken overeen te komen. Uit de samengenomen verklaringen van de huurders blijkt bovendien dat heel wat oplapwerken werden uitgevoerd zonder structureel herstel te bereiken. Vaak bleken ook werkmannen te zijn komen opdagen die niet voldoende vakkundig waren om de gebreken definitief te herstellen.*

*De beklaagde blijkt derhalve ook tijdens de verhuring van de panden zich niet gedragen te hebben als zorgvuldig verhuurder. Zij verhuurde integendeel woningen die niet voldeden aan de woningkwaliteitsnormen en had geen voldoende gehoor voor de vele klachten van de huurders waardoor gezondheidsrisico's voor de huurders ontstonden en nog steeds blijken te bestaan voor de nog niet herstelde panden.*

*De vaststellingen van de Wooninspectie gelden als objectief bewijs en worden ten andere door de beklaagde niet betwist noch in conclusies noch tijdens de behandeling van de zaak op de terechtzitting van 19 november 2019.*

COVER 01-00002314437-0046-0068-01-02-1



*Het materieel element van de feiten vervolgd onder de tenlasteleggingen 1 tot en met 14, feit 16 en 17 zijn dan ook bewezen zoals omschreven in de dagvaarding, met de daarin omschreven incriminatieperiodes.*

*De rechtbank oordeelt dat wat betreft feit 15 (Baviaanstraat 31/93 woning 91) de tenlastelegging niet bewezen is voor wat betreft de vervolgte periode van 1 november 2016 tot en met 13 juni 2017 (zoals gevorderd door de rechtstreeks dagende partijen).*

*Uit het ongeschiktheidsbesluit van stad van 2 augustus 2017 blijkt immers dat na de controle van de gewestelijk ambtenaar op 14 juni 2017 de woning ‘slechts’ ongeschikt werd verklaard nu die 54 strafpunten behaalde. De rechtbank kan ingevolge het gebrek aan vaststaand bewijs niet met zekerheid vaststellen dat reeds vóór de vaststellingen van 14 juni 2017 er reeds sprake was van structurele gebreken aan de woning dewelke een veroordeling voor de beklaagde reeds bij aanvang van de huur op 1 november 2016 zou wettigen.*

*Op zijn minst is er dienaangaande sprake van twijfel dewelke in het voordeel van de beklaagde dient te worden geïnterpreteerd. De rechtbank oordeelt dan ook dat de beklaagde voor wat betreft feit 15 dient te worden vrijgesproken voor de periode van 1 november 2016 tot en met 13 juni 2017. De feiten zijn wel bewezen zijn voor de periode van 14 juni 2017 tot en met 7 januari 2019.*

#### *Moreel element*

*Elk misdrijf vereist naast een materieel ook een moreel element, ook als dit laatste niet uitdrukkelijk in de misdrijfsomschrijving is vermeld. Die regel geldt zowel voor de misdrijven van het Strafwetboek als voor de misdrijven uit het bijzonder strafrecht en zowel voor natuurlijke als voor rechtspersonen. De vereiste van een moreel element is een algemeen beginsel van strafrecht.*

*Het moreel element van een misdrijf slaat op de schuldvorm van het misdrijf. Het Openbaar Ministerie draagt de bewijslast van alle elementen van het misdrijf en dus ook van het moreel element.*

*Inzake inbreuken op de Wooncode is minstens onachtzaamheid als schuldvorm vereist, doch dit volstaat. Dit wil zeggen dat de verhuurder een gebrek aan voorzichtigheid of aan voorzorg kan verweten worden, zonder dat vereist is dat hij/zij wetens en willens een gebrekkige woning heeft verhuurd.*

*Onachtzaamheid bestaat in het veroorzaken van een door de strafwet bepaald schadelijk gevolg door een gebrek aan voorzichtigheid of voorzorg: de dader veroorzaakt niet gewilde schadelijke gevolgen die hij had moeten voorzien en die hij diende te vermijden.*

*Daar waar de beklaagde het materieel element van de haar ten laste gelegde feiten niet betwist, verzoekt zij evenwel – wat betreft het moreel element - haar vrij te spreken op grond van artikel 71 Sw, zijnde overmacht.*

*Voor de toepassing van deze schulduitsluitingsgrond dient vast te staan dat de wilsvrijheid in hoofde van de beklaagde aangetast was.*



*De beklaagde baseert zich daarvoor hoofdzakelijk op (1) een gebrek aan financiële middelen en (2) een gebrek aan een passend financieringsmodel ter verwezenlijking van haar doel. De beklaagde stelt dat ze zich in een dwangsituatie bevindt waardoor zij in de onmogelijkheid verkeerde een strafrechtelijk verboden handeling te ontwijken of een geboden handeling te stellen.*

*Wat betreft het gebrek aan financiële middelen verwijst de beklaagde naar het feit dat zij binnen een strikt wettelijk kader handelt en dat de huurprijs van de sociale woningen bepaald wordt op basis van het Kaderbesluit Sociale Huur. De beklaagde zou bij uitstek geconfronteerd worden met een arm huurderspubliek waardoor vaak verhuurd wordt aan de laagste huurprijs van de sector. Met deze lage huurinkomsten moeten alle werkingskosten en afbetalingen op leningen gefinancierd worden. De beklaagde zou verliezen lijden, ook al wordt beroep gedaan op*

*1. De sector zou reeds geruime tijd de onvolkomenheid van de huidige financiering aankaarten en om structurele bijsturing vragen. De huurinkomsten zijn structureel te laag om een positief uitbatingsresultaat te bekomen. Bovendien zou de grootschalige renovatiebeweging zwaar negatief doorwegen op de balans. De beklaagde stelt te kampen te hebben met een sterk verouderd patrimonium en de gevolgen ervan. Binnen het huidige financieringsmodel zouden de huurinkomsten niet volstaan om zelfs de annuïteiten van de leningen af te betalen, noch de werkingskosten te dekken. Elke woning die ze zou renoveren, vervangen of nieuw bouwen, zou de cashflow nog meer negatief beïnvloeden.*

*Beklaagde zou bijkomende pistes voor besparingen onderzocht hebben waaronder het instellen van een onderzoek welke woningen op korte termijn afgestoten zouden kunnen worden. Er zou een grote woningnood in zijn waardoor structurele maatregelen zich opdringen. Ook een aanpassing van het financieringsmodel dringt zich op.*

*In 2013 zou er voor het eerst op eigen initiatief een screening van de kwaliteit van het eengemaakte patrimonium geweest zijn, hetgeen de start was van een grootschalig renovatie- en vervangingsprogramma. Sinds 2013 zouden er 780 sociale woningen gerenoveerd zijn. Een tweede screening gebeurde in 2018, dit wees op een sneller verval van het patrimonium dan de vernieuwing ervan, men bleef wel renoveren.*

*Op grond van deze elementen en de overige elementen zoals besproken in haar conclusies, stelt de beklaagde dat zij er alles aan doet om, ondanks de grote financiële moeilijkheden, de situatie zo goed mogelijk onder controle te houden en dit uitsluitend ten dienste van haar bewoners.*

*De rechtbank volgt dit niet.*

*Overmacht kan enkel voortvloeien uit een gebeurtenis buiten de wil van de mens die door deze wil niet kon worden voorzien of vermeden. Overmacht is een rechtvaardigingsgrond voor alle misdrijven, ook voor de onachtzaamheidsmisdrijven (zie tevens Cass. 4 februari 1998, Arr. Cass. 1998, 154).*

*Voor de toepassing van artikel 71 is vereist dat de dader niet in de mogelijkheid verkeert de dwang te voorzien of te vermijden. De dwang moet hem opgelegd zijn, wat betekent dat hij zelf niet op actieve of passieve wijze mag hebben bijgedragen tot het ontstaan ervan (zie tevens Cass. 16 september 2014, AR P.2013.1847.N).*





*De feitenrechter oordeelt ter zake op grond van de feitelijke gegevens van de zaak op onaantastbare wijze.*

*De beklaagde staat terecht voor het verhuren van 17 woningen terwijl deze woningen niet voldeden aan de bepalingen van de Vlaamse Wooncode. Uit de vaststellingen van de Wooninspectie blijkt dat de vastgestelde gebreken hoofdzakelijk structureel van aard waren en dat meerdere woningen zelfs onbewoonbaar waren.*

*De argumentatie van de beklaagde dat zij over ontoereikende financiële middelen beschikt onder meer ingevolge het arm huurderspubliek en de lage huurprijs in de sector waardoor de werkingskosten en de afbetalingen op leningen niet gefinancierd kunnen worden, kan de door haar gepleegde misdrijven geenszins rechtvaardigen.*

*Overmacht kan slechts voorkomen uit een van de wil van de mens onafhankelijke omstandigheid welke die wil noch heeft kunnen voorzien, noch heeft kunnen voorkomen (Cass , nr.3670 van 28 november 1984, Arr. Cass., 1984-85, 436; Pas., 1985, I, 390); zij is onverenigbaar met een aan de dader te wijten nalatigheid of gebrek aan voorzorg (Cass., 25 juni 1956, Pas., 1956, I, 1176; Arr Cass., 1956, 905).*

*De beklaagde moet aantonen dat er sprake is van een ontoerekenbare onmogelijkheid waaraan zijzelf redelijkerwijze niet kon verhelpen en in haar hoofde een onoverkomelijk beletsel vormde om haar verbintenissen die haar zijn opgelegd krachtens de Vlaamse Wooncode en haar eigen statutair doel, na te komen*

*De beklaagde betreft een vennootschap met een sociaal doel. Het is dan ook de taak van deze vennootschap als beroepsrechtspersoon om de juiste beleidskeuzes te maken teneinde haar wettelijk en statutair doel te verwezenlijken en daarbij geen misdrijven te begaan.*

*De beklaagde kan niet zinnig argumenteren dat zij de misdrijven niet heeft kunnen voorkomen of niet heeft kunnen voorzien. De aard van de gebreken aan de woningen werden vaak toegeschreven aan de constructie van het gebouw en waren het gevolg van jarenlang gebrekkig onderhoud van de woningen waardoor hoofdzakelijk vocht- en schimmelproblemen in de verhuurde woningen werden vastgesteld. Ook heel wat gasinstallaties bleken niet conform te zijn. De beklaagde kende deze gebreken en in die wetenschap kon zij ermee volstaan om eenvoudig te beslissen deze woningen niet langer te verhuren.*

*Het gebrek aan financiële middelen en het gebrek aan een passend financieringsmodel ter verwezenlijking van haar doel heeft geen uitstaans met een onoverkomelijke onmogelijkheid om woningen te verhuren dewelke wel voldoen aan de woningkwaliteitsnormen. De beklaagde beschikte immers als verhuurder over de vrij keuze om dergelijke panden niet te verhuren en kandidaten desnoods op wachtlijsten te plaatsen in afwachting van het vinden van een geschikte woning.*

*Naast deze overwegingen steunt de rechtbank zich tevens op de volgende elementen van het strafdossier die aantonen dat de beklaagde zich nimmer in een staat van overmacht heeft bevonden:*

PAGE 01-00002314437-0049-0068-01-02-4



- de klachtbrief van de burgerlijke partij waaruit blijkt dat de wantoestanden herhaalde malen gedurende zes jaar aangekaart werden op de gemeenteraadszittingen; men baseerde zich daarbij op de Vlaamse visitatierapporten, de jaarrapporten van de Ombudsvrouw en de klachten van de huurders; de beklagde blijkt hierop niet (afdoende) gereageerd te hebben;
- de verhoren van de verschillende huurders gevoegd in de onderscheiden strafdossiers per pand waaruit blijkt dat ook zij regelmatig de gebreken aanklaagden en klacht neerlegden bij de beklagde maar daar ofwel geen gehoor vonden ofwel werkmannen gestuurd werden die niet in de mogelijkheid waren om de structurele gebreken te verhelpen,
- de verhoren van de huurders die verklaren dat de beklagde pas reageerde toen er gedreigd werd met aangetekende brieven of procedures voor de Vrederechter;
- de vaststelling dat de beklagde na de reportage op 1 oktober 2018 op de VRT klaarblijkelijk wel bij machte was om binnen de week herstellingen uit te voeren in verschillende panden gelegen in de zoals dit vastgesteld kon worden door de Wooninspectie bij de controles van 15 oktober 2018 waarbij in de verschillende werkmannen druk bezig waren met het uitvoeren van herstellingswerken; dat ook tijdens het opsporingsonderzoek werken in verschillende panden uitgevoerd werden en voor sommige panden inmiddels een conformiteitsattest werd afgeleverd; dat ook minstens hieruit afgeleid kan worden dat de beklagde wel degelijk in de mogelijkheid verkeerde om de vastgestelde gebreken aan de niet-conforme woningen op structurele wijze te herstellen,
- de verklaring van ; directrice sedert 1 juni 2009, afgelegd op 5 februari 2019 waarbij zij herhaalde malen bevestigt dat er vroeger “geen systematisch overleg” bestond, dat sedert de invoering van een nieuw softwarepakket in 2018 meldingen van gebreken opgenomen worden door de gebouwwerking die werken uitvoert in functie van prioriteiten waarbij de prioriteit wordt gegeven aan veiligheidsproblemen zoals gasgeur of gebreken die een impact hebben op het ganse gebouw zoals overstromingen; haar verklaring dat “er werd ook een procedure uitgeschreven voor een coordinator woonkwaliteit die bij gebouwenwerking zal komen. Die zal zich specifiek bezighouden met de ongeschiktheden en de nakende ongeschiktheden. Van zodra we op de hoogte zijn van een mogelijke ongeschiktverklaring is het de bedoeling dat de toekomstige coordinator dit aanstuurt, opvolgt en proactief werkt. Voorheen was het o.a. een probleem dat er te laat info doorkwam van de stad. Als we de brieven kregen inzake de adviezen hadden we vaak maar een viertal weken meer om de deadline te halen. We zijn intussen al 3x samengekomen met de Stad om sneller info te krijgen zodat we korter op de bal kunnen spelen ( ). Het gebeurt dat wij het niet weten dat er een probleem is of dat we ons niet bewust zijn van de ernst van de gebreken in de woning.”)
- de verklaring van waaruit blijkt dat de Raad van Bestuur informeel wist dat er ongeschiktheden waren maar dat het opvolgen van de werken daaromtrent nooit aan de orde kwam tijdens deze vergaderingen “Alle meldingen (dat zijn er tienduizend per jaar) worden niet doorgegeven aan de , de ongeschiktverklaringen ook niet want die werden als meldingen beschouwd en dus niet noodzakelijk als prioriteit. Dit was dus voorheen”;
- de verklaring van waaruit tevens komt vast te staan dat de miscommunicatie tussen de verschillende diensten de oorzaak van het probleem vormde: “inzake de situatie rond de ongeschiktverklaringen wil ik al medelen dat dit nooit doorgedrongen is tot op bestuursniveau van de bestuurders, ook het dagelijks bestuur is hier nooit van de op de hoogte gebracht. Het bleef puur op administratieniveau. Het is pas gewijzigd n.a.v. deze situatie en de media-aandacht rond de : Toen heb ik een bijzondere bij elkaar geroepen om dit te laten wijzigen en om ons te informeren. Daar hebben we meteen beslist dat dit de absolute prioriteit kreeg om dit aan te pakken”;



- dat ook uit deze verklaring van \_\_\_\_\_ komt vast te staan dat noch de ontoereikende financiële middelen noch de aanpassing van het financieringsmodel voor \_\_\_\_\_ de beklagde in de onmogelijkheid bracht om aan haar wettelijke verplichtingen te voldoen temeer nu zowel \_\_\_\_\_ als \_\_\_\_\_ verklaarden dat mits een herstructurering van \_\_\_\_\_ en een ander beleid, direct opvolging kon gegeven worden aan de gekende probleempanen: "Het is de bedoeling dat er vanaf nu een gans systeem van toepassing is dat er voor zorgt dat er opgevolgd wordt, dat er gerapporteerd wordt, knelpunten en dergelijke zodat alles tot op alle niveaus doordringt en kan opgevolgd worden. En dat er prioriteiten gelegd worden. Dat laatste is hier absoluut de bedoeling van"

Dat reeds uit deze samengenomen geciteerde verklaringen van \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ komt vast te staan dat de destijds gebrekkige communicatie tussen de afdeling bewonerswerking enerzijds en de afdeling gebouwenwerking anderzijds de oorzaak van de vastgestelde misdrijven blijkt te zijn, hetgeen geenszins overmacht vormt in de zin van artikel 71 Sw.

Ook het gegeven dat de beklagde bij het bepalen van de huurprijs zich dient te houden aan het Kaderbesluit Sociale Huur en zij daardoor slechts lage huurprijzen kon vragen hetgeen een negatieve weerslag op haar werkingsmiddelen heeft, is een element dat reeds bij de oprichting van de vennootschap gekend was en waarmee te allen tijde rekening had moeten worden gehouden bij de uitoefening van haar taken en het maken van beleidskeuzen, hoe moeilijk dit ook was. De beklagde beschikte bovendien over de beleidsvrijheid om te bepalen aan wie zij een woning verhuurde en was contractueel in de mogelijkheid om huurcontracten te beëindigen indien zij van oordeel was dat haar huurders niet voldeden aan hun contractuele verplichtingen.

De beperkte instroom aan inkomsten wordt bovendien door de overheid bijgestuurd door het creëren van een gesubsidieerde financiering via de \_\_\_\_\_ waarop de beklagde beroep kan doen voor onder meer de financiering van renovatieprojecten

Ook het gegeven dat de recente nieuwbouwprojecten een financiële aderlating zijn, ontnemt niet de plicht in hoofde van de beklagde om voldoende fondsen te voorzien voor het onderhoud van de sociale panden waarin zij bewoners huisvest en waarvoor zij huurgelden ontving.

Ook de beleidskeuze die zij maakte om voorrang te geven aan deze nieuwbouwprojecten en het niet primordiaal nastreven van kwalitatieve renovatie van panden die geen leenlast meer hadden, betrof een eigen weloverwogen en bewuste beleidskeuze in hoofde van de beklagde waartoe zij niet gedwongen werd ingevolge enige overmachtssituatie, zodat zij de gevolgen van deze keuzes dan ook kon voorzien.

De constant moeilijke beleidskeuzes waarmee de beklagde als sociale huisvestingsmaatschappij te kampen heeft, geeft haar geenszins het recht om ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen te verhuren of ter beschikking te stellen aan woonbehoeftige gezinnen met een beperkt inkomen. Woningen die niet voldoen, mogen niet op de verhuurmarkt gebracht worden. Woningen die tijdens de huur niet meer voldoen, dienen te worden hersteld, zo niet dient de huur of de terbeschikkingstelling te worden beëindigd.

Tenslotte dient te worden vermeld dat daar waar bepaalde huurders mogelijks onwillig waren om de nodige herstellingen te laten uitvoeren, ook dit geen overmacht kon vormen in hoofde van de



*beklaagde. De beklagde stipuleerde immers in de modelhuurcontracten die zij met haar huurders afsloot, dat zij een recht op bezichtiging had. De beklagde kon dan ook deze contractuele mogelijkheid aanwenden om zich een toegang tot het pand te verschaffen; zeker gelet het feit dat heel wat huurders jarenlang de problemen in de woningen hebben aangekaart.*

*Bovendien beschikte de beklagde in toepassing van artikel 20 van de huurovereenkomst in de mogelijkheid om de huurovereenkomst te verbreken, mits het respecteren van een opzegtermijn en dit mits het aanbrengen van een motivatie, waarbij het gebrek aan medewerking om herstellingen uit te voeren een opzegmogelijkheid in hoofde van de beklagde kon vormen, ook al had zij als sociale huisvestingsmaatschappij het sociaal doel om minder begoede mensen die daarvoor aanmerking kwamen een sociale woning aan te bieden. Deze opzegmogelijkheid werd haar immers door geen enkele wetgevende bepaling ontnomen.*

*Op grond van hogervermelde overwegingen besluit de rechtbank dan ook dat gezien het decreet geen aanduiding nopens het moreel element bevat, het bewust en vrijwillig handelen in hoofde van de beklagde volstaat.*

*Dat van dit laatste sprake is, wordt verondersteld bij het plegen van de materiele handeling, die als uiting van de vrije en bewuste wil van de beklagde moet worden aanzien, nu zij het bestaan van de schulduitsluitingsgrond overmacht niet enigszins geloofwaardig noch aannemelijk maakt.*

*De beklagde wist, minstens behoorde zij te weten, dat de woningen niet voldeden aan de in de Wooncode gestelde normen en dat er geen conformiteitsattest voorhanden was. Het doel van de beklagde als sociale huisvestingsmaatschappij bestaat ten andere in het verhuren van sociale woningen zodat van haar in eerste instantie verwacht mocht worden dat zij geen gebrekkige woningen zou verhuren aan mensen met een beperkt inkomen die van het aanbod van de beklagde afhankelijk zijn.”*

5. De bewezen feiten van de telastlegging waren op het tijdstip van de feiten, als inbreuk op artikel 5, § 1, Vlaamse wooncode, strafbaar gesteld door artikel 20, § 1, Vlaamse wooncode

De decreten over het Vlaamse woonbeleid werden gecodificeerd op 17 juli 2020 bij artikel 2 B.VI Reg. 17 juli 2020 (BS 13 november 2020) in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 (art 1). De Vlaamse wooncode werd mee gebundeld.

Sinds 1 januari 2021 is de woningkwaliteitsbewaking gebundeld in boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen. Artikel 3.1, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt de veiligheids- gezondheids- en woningkwaliteitsnormen, zoals die tot 1 januari 2021 vermeld waren in artikel 5, § 1, Vlaamse wooncode.

Op grond van artikel 3, § 1, derde lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn de mogelijke gebreken onderverdeeld in de volgende drie categorieën:

1° gebreken van categorie I: kleine gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden of die potentieel kunnen uitgroeien tot ernstige gebreken,



2° gebreken van categorie II: ernstige gebreken die de levensomstandigheden van de bewoners negatief beïnvloeden maar die geen direct gevaar vormen voor hun veiligheid of gezondheid, waardoor de woning niet in aanmerking zou komen voor bewoning;

3° gebreken van categorie III: ernstige gebreken die menonwaardige levensomstandigheden veroorzaken of die een direct gevaar vormen voor de veiligheid of de gezondheid van de bewoners, waardoor de woning niet in aanmerking komt voor bewoning.

De strafbaarstelling voor inbreuk op de gestelde vereisten is sinds 1 januari 2021 vervat in artikel 3.3.4, eerste lid, Vlaamse Codex Wonen van 2021 en luidt:

*"Als een niet-conforme of overbewoonde woning rechtstreeks of via tussenpersoon wordt verhuurd, te huur gesteld of ter beschikking gesteld met het oog op bewoning, wordt de verhuurder, de eventuele onderverhuurder of diegene die de woning ter beschikking stelt, gestraft met een gevangenisstraf van zes maanden tot drie jaar en een geldboete van 500 tot 25.000 euro of met een van die straffen alleen."*

De telastlegging, onderdelen 1 tot en met 17, heeft telkens betrekking op ongeschikte woningen, wat een niet-conforme woning betreft. Een conforme woning is immers een woning die geen enkel gebrek als vermeld in artikel 3.1, §1, derde lid, 2° en 3°, vertoont. Een ongeschikte woning heeft sowieso minstens gebreken behorende tot de tweede categorie.

De verzwarende omstandigheid was tot 1 januari 2021 voorzien in artikel 20, § 1, derde lid, Vlaamse Wooncode en is sindsdien bepaald door artikel 3.36, 1°, Vlaamse Codex Wonen van 2021.

De te last gelegde feiten zijn aldus sinds 1 januari 2021 strafbaar gebleven. De straffen zijn dezelfde gebleven.

6. In tegenstelling tot hetgeen de beklaagde voorhoudt, is de verzwarende omstandigheid dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt bewezen.

De eerste rechter motiveerde dit terecht als volgt:

*"De verzwarende omstandigheid van gewoonte*

*Omdat de tenlastelegging betrekking heeft op 17 panden waarvan maar liefst 7 panden naast ongeschikt ook onbewoonbaar werden verklaard en waarbij de beklaagde niet reageerde op de eerdere besluiten tot ongeschiktverklaring van de woningen, de vaststelling dat de woningen gedurende lange tijd aan verschillende personen werd verhuurd en niet of vaak op niet afdoende wijze gevolg gegeven werd aan de vraag van de huurders om de gebreken te herstellen, moet afgeleid worden dat de in het misdrijf omschreven gedragingen herhaaldelijk en geregeld werden gesteld en dus wel degelijk een strafbare gewoonte betroffen in hoofde van de beklaagde "*

Het hof treedt deze motieven bij.

┌ PAGE 01-00002314437-0053-0066-01-02-4 ┐



Dat de beklaagde een patrimonium zou hebben van 8.916 panden doet hieraan niets af, temeer omdat zoals de eerste rechter terecht opmerkte de beklaagde de gebreken niet verhielp na eerdere besluiten tot ongeschiktverklaring en de klachten reeds lang gekend waren maar bleven aanslepen.

7. De beklaagde pleegde de bewezen feiten met eenzelfde misdadig opzet zodat het hof toepassing maakt van artikel 65, eerste lid, Strafwetboek en voor deze feiten samen een straf oplegt.

8. De Vlaamse Wooncode beoogt het waarborgen van het fundamenteel recht op menswaardig wonen. Bij het verhuren van een pand moeten de door de overheid opgelegde kwaliteitsnormen en – vereisten strikt worden nageleefd en mag niet bespaard worden op de hiervoor noodzakelijke investeringen.

Het was de taak van de beklaagde om de meest kwetsbare mensen in onze samenleving een kwaliteitsvolle woning te kunnen aanbieden in een leefbare woonomgeving. De beklaagde is in deze verplichting tekortgeschoten door ongeschikte woningen aan de zwaksten in de maatschappij te verhuren. Voor de beklaagde als grote sociale huisvestingsmaatschappij van een provinciehoofdstad klemt het plegen van zo'n misdrijven nog meer. Dat er geen sprake zou geweest zijn van onbewoonbaarheid doet hieraan niets af.

Voor dergelijke feiten die met winst oogmerk worden gepleegd is een geldboete de meest passende sanctie als maatschappelijke vergelding en om de beklaagde aan te sporen voortaan wel alle regels na te leven

In het licht van deze overwegingen is het hof van oordeel dat de door de eerste rechter opgelegde straf, namelijk een geldboete van 25.000 euro, te vermeerderen met deciem, een gepaste straf is voor de beklaagde. Deze geldboete is absoluut noodzakelijk om de beklaagde de ernst van de door haar gepleegde misdrijven te doen beseffen en om haar te weerhouden van recidive.

Anderzijds houdt het hof rekening met het sociaal doel van de beklaagde, de financieel beperkte inkomsten, het verouderd patrimonium dat haar te beurt viel en reeds ondernomen acties.

Net als de eerste rechter kan daarom uitstel van tenuitvoerlegging verleend worden voor een gedeelte van 15.000 euro, te vermeerderen met deciem, van de opgelegde geldboete. Een volledig effectieve geldboete zou immers de verdere werking van de beklaagde en diens sociaal doel te veel ondermijnen.

De beklaagde voldoet aan de wettelijke voorwaarden voor een straf met uitstel. Ze is nog niet veroordeeld tot een criminele straf of tot een geldboete van meer dan 24.000 euro of tot een gelijkwaardige straf die in aanmerking genomen wordt overeenkomstig artikel 99bis



Strafwetboek en het hof veroordeelt haar niet tot een geldboete van meer dan 120.000 euro.

Deze bestraffing is niet van aard de sociale reclassering in het gedrang te brengen of op onevenredige wijze de sociale declassering van de beklaagde te bewerkstelligen. Gezien het hof niet vaststelt dat de redelijke termijn in strafzaken is overschreden kan het hof niet ingaan op de vraag van de beklaagde om de eenvoudige schuldigverklaring uit te spreken, wat door de beklaagde overigens verkeerd als een gunst wordt voorgesteld.

Het verlenen van meer gunsten voor de beklaagde zou een totaal onvoldoende signaal zijn om haar de ernst en het ontoelaatbaar karakter van de door haar gepleegde feiten te doen inzien en haar van recidive te weerhouden.

Aangezien de beklaagde de feiten pleegde in een periode die zich uitstrekt zowel voor 1 januari 2017 als na 31 december 2016, moet de geldboete met 70 decimen worden verhoogd.

**9.** Het openbaar ministerie deed op de rechtszitting van het hof van 10 juni 2021 afstand van de (schriftelijke) vordering tot bijzondere verbeurdverklaring. Bij gebreke aan schriftelijke vordering kan er geen bijzondere verbeurdverklaring in de zin van artikel 42 en 43bis Strafwetboek worden uitgesproken.

**10.** De beklaagde is gehouden tot de kosten, gevallen in de beide aanleggen aan de zijde van het openbaar ministerie zoals hierna bepaald, al deze kosten ondeelbaar veroorzaakt zijnde door de in haar hoofde bewezen verklaarde telastleggingen.

Het hof veroordeelt de beklaagde als veroordeelde tot een correctionele hoofdstraf tot het betalen van de bijdrage van 25 euro tot financiering van het bijzonder Fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders (art. 29 van de wet van 1 augustus 1985 houdende fiscale en andere bepalingen). Deze bijdrage, die een eigen aard heeft en geen straf inhoudt, wordt vermeerderd met 70 decimen tot 200 euro, en dit ongeacht de datum van de bewezen verklaarde feiten.

Sinds 3 september 2020 luidt artikel 91 van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken "*In criminele en correctionele zaken die kosten van brief- en pakketpost hebben veroorzaakt, wordt door de rechter aan de Staat als correspondentiekosten een som toegeschat, die niet meer mag bedragen dan 10 procent van de gezamenlijke kosten. Voor elke criminele, correctionele en politiezaak wordt door de rechter bovendien aan iedere veroordeelde een vergoeding van 50 euro opgelegd*" en dit ingevolge artikel 1 van het koninklijk besluit van 28 augustus 2020 tot wijziging van het koninklijk besluit van 28 december 1950 houdende het algemeen reglement op de gerechtskosten in strafzaken (B.S. 3 september 2020). Het hof verhoogt de vermelde kosten met 10% in beroep en stelt vast dat het actueel bedrag van de vermelde



vaste vergoeding 50,45 euro is, dit ingevolge de omzendbrief 131/8 van januari 2021, verschenen in het Belgisch Staatsblad van 29 januari 2021 over de indexerings van de tarieven van de gerechtskosten in strafzaken en de gelijkgestelde kosten (blz. 6877 e.v.). Het indexereren van de bedragen die worden betaald voor de diverse soorten gerechtskosten, steunt op art. 9 van de wet van 23 maart 2019, die de nieuwe basiswet over de gerechtskosten in strafzaken is, uitgewerkt in de artikelen 28 tot 30 van het KB van 15 december 2019, dat de wet uitvoert.

Met toepassing van artikel 4, § 3 en artikel 5, § 1 van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, in werking getreden op 1 mei 2017 ingevolge artikel 6 van het koninklijk besluit van 26 april 2017 tot uitvoering van de wet van 19 maart 2017 tot oprichting van een Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand, veroordeelt het hof de beklaagde ook tot het betalen van een bijdrage van 20 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand.

**11.1** Artikel 20bis, § 1, eerste lid Vlaamse Wooncode dat het herstel regelde, werd met ingang van 1 januari 2021 vervangen door artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen. Dit laatste artikel luidt als volgt:

*“Naast de straf kan de rechtbank de overtreder bevelen om werken uit te voeren om de woning of het pand dat het gebouw met de aanwezige woningen omvat, conform te maken en om de overbewoning te beëindigen. Als de rechtbank vaststelt dat de woning niet in aanmerking komt voor werkzaamheden, of dat het gaat om een goed als vermeld in artikel 3.35, beveelt ze de overtreder om er een andere bestemming aan te geven overeenkomstig de bepalingen van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening van 15 mei 2009 of om de woning of het goed te slopen, tenzij de sloop ervan verboden is op grond van wettelijke, decretale of reglementaire bepalingen. Dat gebeurt ambtshalve of op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen van de gemeente waar de woning, het pand of het goed ligt. De rechtbank bepaalt de termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen en kan, op vordering van de wooninspecteur of het college van burgemeester en schepenen, eveneens een dwangsom bepalen per dag vertraging in de tenuitvoerlegging van de herstelmaatregelen. De termijn voor de uitvoering van de herstelmaatregelen bedraagt maximaal twee jaar.”*

Het hof heeft, gelet op de beperkte beroepen, niet te oordelen over de initiële herstellvorderingen met betrekking tot de panden gelegen te

In tegenstelling tot hetgeen de beklaagde voorhoudt zijn de herstellvorderingen niet onontvankelijk.

Voor de (resterende) panden werd immers op 12 april 2019 door de wooninspecteur een herstellvordering overgemaakt aan het openbaar ministerie. Met deze herstellvordering geeft





de wooninspecteur te kennen het herstel te vorderen. Het openbaar ministerie heeft de zaak, met inbegrip van de herstellvordering, gedagvaard met naleving van de verplichte overschrijving van artikel 20ter van de Vlaamse Wooncode, zoals van toepassing op het ogenblik van de betekening ervan (sinds 1 januari 2021: artikel 3.49 Vlaamse Codex Wonen).

De herstellvordering is regelmatig aanhangig gemaakt.

Dat deze herstellvordering niet in de inleidende dagvaarding is opgenomen of dat op het zittingsblad niet vermeld is dat het openbaar ministerie het herstel vordert, doet hieraan niets af. Geen enkele wetsbepaling voorziet in een dergelijke verplichting.

Ook op de rechtszitting van het hof van 10 juni 2021 vorderden zowel het openbaar ministerie als de wooninspecteur het herstel.

De herstellvordering is ontvankelijk.

**11.2** De eerste rechter legde een herstellvordering op voor de panden gelegen te :

- ;
- ;
- ;
- ;
- ;
- ;
- ;
- ;
- ;

**11.3** Voor wat betreft het pand in de bevestigt de wooninspecteur dat er intussen sprake is van een herstel zodat de herstellvordering voor dit pand thans zonder voorwerp is.

Voor wat betreft de vier woningen in de stelt de beklagde dat de sloop, die voorzien is voor het najaar 2022, de enige werkbare optie is en vraagt daarbij een uitvoeringstermijn van twee jaar.

Voor wat betreft de twee appartementen in de stelt de beklagde eveneens dat de sloop de enige werkbare optie is en vraagt daarbij een uitvoeringstermijn van twee jaar.

Voor wat betreft het pand in de stelt de beklagde dat dit verkocht is maar dat zij bereid is over te gaan tot herstel.

**11.4** Uit de tekst de artikelen 3.1, 3.34, 3.43 en 3.44 § 2 Vlaamse Codex Wonen (oud artikelen 5, 20 en 20bis Vlaamse Wooncode), hun ontstaansgeschiedenis en de



doelstellingen van de decreetgever volgt dat het gevorderde herstel in hoofdorde tot integraal herstel moet strekken, dit wil zeggen tot het wegwerken van alle gebreken aan het onroerend goed zodat de woning conform is en eventuele 'overbewoning' beëindigd wordt.

Behoudens een vastgesteld herstel, mag de vordering slechts worden afgewezen in het geval van kennelijke onredelijkheid.

De herstellvordering is niet kennelijk onredelijk. Ze is bovendien concreet gemotiveerd vanuit de bekommernis om een minimale woonkwaliteit te waarborgen.

Behoudens bewijs van het tegendeel geldt alleen een proces-verbaal van uitvoering in de zin van artikel 3.46, derde lid Vlaamse Codex Wonen (oud artikel 20*bis*, §6 Vlaamse Wooncode) als bewijs van het herstel en van de datum van het herstel. De verantwoordelijkheid voor de melding van de uitvoering van een vrijwillig herstel ligt bij de overtreder.

Uit geen enkel dossiergegeven blijkt dat de beklagde voor de voormelde resterende panden het herstel inmiddels vrijwillig heeft uitgevoerd en dat zij met toepassing van artikel 3.46, eerste lid Vlaamse Codex Wonen de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen daarvan heeft verwittigd met het oog op hercontrole. Dit wordt ook niet betwist.

De veroordeling tot herstel is het gevolg van het bewezen verklaarde misdrijf, zodat de beklagde, ook al is zij geen eigenaar meer van het bewuste pand, moet worden veroordeeld tot het herstel van de gebreken.

De door beklagde opgesomde omstandigheden voor de sloop van de panden maken geen wettelijk beletsel uit tot uitvoering van de herstelmaatregel in de vorm van het conform maken van de woningen. Dit belet evenwel niet dat een eventuele sloop door de beklagde van de panden (in de \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_) in de toekomst tegemoetkomt aan het bevel tot herstel.

Het is dus nog steeds opportuun om het herstel te bevelen.

**11.7** De hierna uitgesproken modaliteiten vormen een gepaste en noodzakelijke aansporing van de beklagde om nu effectief zelf tot herstel over te gaan of over te laten gaan. Een vrijwillige uitvoering van de opgelegde herstelmaatregelen verdient vanuit het oogpunt van het algemeen belang de voorkeur, gezien een ambtshalve uitvoering van de herstelmaatregelen kosten voor de gemeenschap veroorzaakt, waarbij er geen enkele zekerheid bestaat over de recuperatie van deze kosten.

De beklagde krijgt een hersteltermijn vooraleer de dwangsom verbeurt, terwijl de hersteltermijn pas loopt vanaf het in kracht van gewijsde gaan van dit arrest.



Gelet op de bijzondere omstandigheden, zoals vermeld in randnummer 8 en de beslissingsstructuur van de beklagde, kan het hof ingaan op de vraag om een uitvoeringstermijn van twee jaar toe te kennen.

Een dwangsom van 150 euro per dag vertraging is naar het oordeel van het hof passend om de beklagde ertoe aan te zetten het opgelegde herstel integraal uit te voeren.

Er is geen grond om een maximum voor de te verbeuren dwangsom te bepalen, gezien dit *in casu* de effectiviteit van de dwang die moet uitgaan van een dwangsom zou beperken.

De lange tijd waarin de beklagde al kon overgaan tot het volledige herstel van het pand en de ruime termijn die haar hiertoe nog wordt verleend, brengen mee dat er geen reden is om bij toepassing van artikel 1385*bis*, laatste alinea, Gerechtelijk Wetboek nog een zekere termijn te bepalen waarna de beklagde pas de dwangsom zullen kunnen verbeuren.

Het hof machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad tot ambtshalve uitvoering over te gaan, voor het geval het herstel in de oorspronkelijke toestand niet binnen de gestelde termijn wordt uitgevoerd, overeenkomstig artikel 3.47 Vlaamse Codex Wonen (in plaats van het vroegere artikel 20*bis*, § 7, eerste lid, Vlaamse Wooncode).

Het hof machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad ook om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de beklagde (art. 3.48 Vlaamse Codex Wonen, in plaats van het vroegere artikel 20*bis*, § 8, eerste lid, Vlaamse Wooncode)

**12.1** De beklagde vraagt voor wat betreft de vorderingen van de burgerlijke partijen het beroepen vonnis te bevestigen in al zijn bestreden beslissingen.

**12.2** De hiernavolgende burgerlijke partijen kunnen aanspraak maken op schadevergoeding voor de schade die het gevolg is van het misdrijf gepleegd gedurende de bewezenverklaarde incrimatieperiode. Deze schade correspondeert niet met het volledige bedrag van de betaalde huur: er moet ook rekening worden gehouden met het genot dat de burgerlijke partijen gedurende deze periode van de woning hebben gehad.

Het hof begroot deze schade zoals hierna bepaald in billijkheid bij gebreke aan meer concrete gegevens rekening houdende met de te last gelegde periode en de aard van de gebreken en de al dan niet betaalde huurgelden.

**12.3** De burgerlijke partij vordert een schadevergoeding van 5.196,36 euro (zijnde de huuropbrengsten), meer de intresten vanaf 15 september 2017, meer een rechtsplegingsvergoeding van 1.080 euro per aanleg, alsook de terugbetaling van de door hem betaalde bijdrage van 20 euro aan het Begrotingsfonds voor juridische



tweedelijnsbijstand. De burgerlijke partij vraagt niet langer de nietigverklaring van de huurovereenkomst.

De beklaagde is schuldig aan de telastlegging, onderdeel 14, dewelke in causaal verband staat met een zekere schade die deze burgerlijke partij heeft geleden doordat deze in een ongeschikte woning diende te verblijven. Bijgevolg is de beklaagde gehouden tot vergoeding van deze schade.

Het hof begroot de schadevergoeding in billijkheid en bij gebrek aan gegevens die een meer concrete begroting mogelijk maken op 2.500 euro.

Uit geen enkel element of stuk blijkt dat de burgerlijke partij een bijdrage van 20 euro aan het Begrotingsfonds voor juridische tweedelijnsbijstand heeft betaald zodat de vordering wat dit punt betreft wordt afgewezen.

De intresten worden toegekend vanaf de gemiddelde datum.

Gezien geen bijzondere verbeurdverklaring is uitgesproken, kan er ook geen toewijzing van zijn.

**12.4** De burgerlijke partijen in eigen naam en in haar hoedanigheid van wettelijke vertegenwoordiger van haar minderjarige dochter vorderen elk een schadevergoeding van 2.500 euro (materiele en morele schade vermengd), meer 125 euro kosten achternagelopen en meer de intresten vanaf de datum van de feiten en een rechtsplegingsvergoeding van 1.320 euro per aanleg.

De beklaagde is schuldig aan de telastlegging, onderdeel 11, dewelke in causaal verband staat met een zekere schade die deze burgerlijke partij heeft geleden doordat deze in een ongeschikte woning diende te verblijven. Bijgevolg is de beklaagde gehouden tot vergoeding van deze schade

Het hof begroot de schadevergoeding in billijkheid en bij gebrek aan gegevens die een meer concrete begroting mogelijk maken op 2.000 euro per persoon.

Gelet op de complexiteit van het dossier, de inspanningen die de burgerlijke partijen hebben moeten verrichten zowel tijdens het vooronderzoek als lopende de procedure, staat het vast dat de burgerlijke partijen, met uitzondering van de minderjarige, administratiekosten en verplaatsingen hebben gemaakt die het hof naar billijkheid begroot op 100 euro.

De intresten worden toegekend vanaf de gemiddelde datum.



Overeenkomstig artikel 379, tweede lid Burgerlijk Wetboek wordt de toegekende schadevergoeding voor [redacted] geplaatst op een geblokkeerde rekening die op naam van de minderjarige is geopend en die, behoudens het recht op wettelijk genot, onbeschikbaar is tot het tijdstip van de meerderjarigheid van de minderjarige.

**12.5** De burgerlijke partijen [redacted] en [redacted] in eigen naam en in hun hoedanigheid van wettelijke vertegenwoordiger van elk hun minderjarige kinderen [redacted] en [redacted] vorderen elk een schadevergoeding van 2.500 euro (materiele en morele schade vermengd), meer 125 euro kosten achternageloopt en meer de intresten vanaf de datum van de feiten en een rechtsplegingsvergoeding van 1 320 euro per aanleg.

De beklagde is schuldig aan de telastlegging, onderdeel 10, dewelke in causaal verband staat met een zekere schade die deze burgerlijke partijen hebben geleden doordat deze in een ongeschikte woning dienden te verblijven. Bijgevolg is de beklagde gehouden tot vergoeding van deze schade.

Het hof begroot de schadevergoeding in billijkheid en bij gebrek aan gegevens die een meer concrete begroting mogelijk maken op 2.000 euro per persoon.

Gelet op de complexiteit van het dossier, de inspanningen die de burgerlijke partijen hebben moeten verrichten zowel tijdens het vooronderzoek als lopende de procedure, staat het vast dat de burgerlijke partijen, met uitzondering van de minderjarigen, administratiekosten en verplaatsingen hebben gemaakt die het hof naar billijkheid begroot op 100 euro.

De intresten worden toegekend vanaf de gemiddelde datum.

Overeenkomstig artikel 379, tweede lid Burgerlijk Wetboek wordt de toegekende schadevergoeding voor de minderjarigen geplaatst op een geblokkeerde rekening die op naam van de minderjarige is geopend en die, behoudens het recht op wettelijk genot, onbeschikbaar is tot het tijdstip van de meerderjarigheid van de minderjarige.

**12.6** De burgerlijke partij [redacted] vordert een morele schadevergoeding van 2.500 euro, meer 100 euro kosten achternageloopt en meer de intresten vanaf 19 november 2018 en een rechtsplegingsvergoeding van 780 euro per aanleg.

De beklagde is schuldig aan de telastlegging, onderdeel 2, dewelke in causaal verband staat met een zekere schade die deze burgerlijke partij heeft geleden doordat deze in een ongeschikte woning diende te verblijven. Bijgevolg is de beklagde gehouden tot vergoeding van deze schade.

Het hof begroot de schadevergoeding in billijkheid en bij gebrek aan gegevens die een meer concrete begroting mogelijk maken op 1.000 euro.



Gelet op de complexiteit van het dossier, de inspanningen die de burgerlijke partij heeft moeten verrichten zowel tijdens het vooronderzoek als lopende de procedure, staat het vast dat de burgerlijke partij administratiekosten en verplaatsingen heeft gemaakt die het hof naar billijkheid begroot op 100 euro.

De intresten worden toegekend vanaf de gemiddelde datum.

**12.7** De burgerlijke partijen en vorderen een materiële schadevergoeding van 4.754,32 euro (huurgelden), een morele schadevergoeding van 1.000 euro, een vergoeding wegens administratiekosten van 100 euro, meer de intresten en een rechtsplegingsvergoeding van 1 440 euro per aanleg.

De beklagde is schuldig aan de telastlegging, onderdeel 5, dewelke in causaal verband staat met een zekere schade die deze burgerlijke partij heeft geleden doordat deze in een ongeschikte woning diende te verblijven. Bijgevolg is de beklagde gehouden tot vergoeding van deze schade.

Het hof begroot de schadevergoeding in billijkheid en bij gebrek aan gegevens die een meer concrete begroting mogelijk maken op 2.000 euro per persoon. Hierin is zowel de genotsderving als de vergoeding wegens morele schade inbegrepen.

Gelet op de complexiteit van het dossier, de inspanningen die de burgerlijke partijen hebben moeten verrichten zowel tijdens het vooronderzoek als lopende de procedure, staat het vast dat de burgerlijke partijen administratiekosten en verplaatsingen hebben gemaakt die het hof naar billijkheid begroot op 100 euro.

De intresten worden toegekend vanaf de gemiddelde datum.

**12.8** Krachtens artikel 162*bis*, samen gelezen met artikel 211 Wetboek van Strafvordering, veroordeelt het hof de beklagde tot het betalen aan de burgerlijke partij van de rechtsplegingsvergoeding bepaald in artikel 1022 Gerechtelijk Wetboek. Deze rechtsplegingsvergoeding is verschuldigd per aanleg en de begroting ervan heeft het bedrag van de vordering als maatstaf en wordt bepaald door artikel 2 van het koninklijk besluit van 26 oktober 2007 tot vaststelling van het tarief van de rechtsplegingsvergoeding in artikel 1022 van het Gerechtelijk Wetboek.

Krachtens artikel 1022, vijfde lid, Gerechtelijk Wetboek bedraagt het bedrag van de rechtsplegingsvergoeding, wanneer meerdere partijen deze ten laste van dezelfde in het ongelijk gestelde partij genieten, maximum het dubbel van de maximale rechtsplegingsvergoeding waarop de begunstigde die gerechtigd is om de hoogste vergoeding te eisen, aanspraak kan maken en wordt ze door de rechter tussen de partijen verdeeld.





onontvankelijk;

en verklaart de beroepen voor het overige ontvankelijk en er ten gronde over beslissend:

**wijzigt** het beroepen vonnis voor zover bestreden **als volgt**.

**op strafgebied:**

verklaart de verzwarende omstandigheid *“dat van de betrokken activiteit een gewoonte werd gemaakt”* bewezen;

veroordeelt de beklaagde \_\_\_\_\_ voor de telastlegging, onderdelen 1 tot en met 17, waarvan 15 enkel voor de periode van 14 juni 2017 tot en met 7 januari 2019, samen tot een geldboete van 25.000 euro, vermeerderd met 70 decimen tot 200.000 euro;

verleent de beklaagde voor een proeftermijn uitstel van de tenuitvoerlegging voor een gedeelte groot 15.000 euro van de opgelegde geldboete van 25.000 euro voor een periode van 3 jaar;

veroordeelt de beklaagde \_\_\_\_\_ tot betaling van een bedrag van 25 euro, vermeerderd met 70 decimen en zo gebracht op 200 euro als bijdrage tot de financiering van het fonds tot hulp aan de slachtoffers van opzettelijke gewelddaden en aan de occasionele redders;

veroordeelt de beklaagde \_\_\_\_\_ tot betaling van een bedrag van 50,45 euro als vergoeding voor de kostprijs van het verloop van de strafprocedure;

veroordeelt de beklaagde \_\_\_\_\_ tot betaling van een bijdrage van 20 euro aan het Begrotingsfonds voor de juridische tweedelijnsbijstand;

veroordeelt de beklaagde \_\_\_\_\_ tot betaling van de kosten van de strafvordering, voor het openbaar ministerie begroot op 332,18 euro in eerste aanleg en 541,17 euro in beroep;

**herstel:**

verklaart de herstellvordering voor het pand gelegen te \_\_\_\_\_ kadastraal gekend als \_\_\_\_\_, zonder voorwerp;

beveelt op vordering van de wooninspecteur de beklaagde de panden gelegen te \_\_\_\_\_, kadastraal gekend als \_\_\_\_\_;

┌ PAGE 01-00002314437-0064-0068-01-02-4 ─┐





- kadastraal gekend als
- kadastraal gekend als ;
- kadastraal gekend als ;
- kadastraal gekend als ;
- kadastraal gekend als ;
- kadastraal gekend als

integraal te herstellen door de nodige renovatie-, verbeterings- of aanpassingswerken uit te voeren zodat de woning conform is aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsvereisten bedoeld in artikel 3.1 Vlaamse Codex Wonen 2021 en teneinde de panden te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten van artikel 3.43 Vlaamse Codex Wonen van 2021, dan wel over te gaan tot de sloop van de gebouwen, tenzij deze verboden is;

dit binnen een termijn van twee jaar na het in kracht van gewijsde gaan van dit arrest, onder verbeurte van een dwangsom van 150 euro per pand per dag vertraging in geval van niet-uitvoering van dit arrest binnen de gestelde termijn;

machtigt, voor het geval het pand niet binnen de opgelegde termijn werd hersteld, de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad ambtshalve in de uitvoering van de bevolen herstelmaatregel te voorzien, met de daaraan verbonden kosten ten laste van de beklagde;

machtigt de wooninspecteur en het college van burgemeester en schepenen van de stad om de kosten van herhuisvesting, bedoeld in artikel 3.33 Vlaamse Codex Wonen, te verhalen op de beklagde;

#### **op burgerlijk gebied:**

veroordeelt de beklagde tot betaling aan de **burgerlijke partij** van een bedrag van 2.500 euro, vermeerderd met de vergoedende intresten vanaf 12 november 2017 tot de dag van dit arrest, vanaf dan meer de gerechtelijke intresten tot de dag van betaling, telkens aan de wettelijke intrestvoet en tot betaling van de kosten van deze burgerlijke partij, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.040 euro in eerste aanleg en 1.040 in beroep;

veroordeelt de beklagde tot betaling aan de **burgerlijke partijen** in eigen naam en in haar hoedanigheid van wettelijke vertegenwoordiger van haar minderjarige dochter van de volgende bedragen.  
- 2.100 euro aan ;

┌ PAGE 01-00002314437-0065-0068-01-02-4 ─┐



- 2.100 euro aan \_\_\_\_\_ ;
- 2.100 euro aan \_\_\_\_\_ in eigen naam;
- 2.000 euro aan \_\_\_\_\_ in haar hoedanigheid van wettelijke vertegenwoordiger van haar minderjarige dochter \_\_\_\_\_ en beveelt dat dit bedrag wordt geplaatst op een afzonderlijke rekening op naam van de minderjarige, die behoudens het wettelijk genot onbeschikbaar zal zijn tot haar meerderjarigheid;

telkens vermeerderd met de vergoedende intresten vanaf 15 september 2018 tot de dag van dit arrest, vanaf dan meer de gerechtelijke intresten tot de dag van betaling, telkens aan de wettelijke intrestvoet,

en tot betaling van de kosten van deze burgerlijke partijen, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.040 euro in eerste aanleg en 1.040 in beroep;

veroordeelt de beklaagde \_\_\_\_\_ tot betaling aan de **burgerlijke partijen** \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ in eigen naam en in hun hoedanigheid van wettelijke vertegenwoordiger van elk hun minderjarige kinderen \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ van de volgende bedragen:

- 2.100 euro aan \_\_\_\_\_ ;
- 2.100 euro aan \_\_\_\_\_ ;
- 2.000 euro aan \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ in hun hoedanigheid van wettelijke vertegenwoordiger van hun minderjarige kind \_\_\_\_\_, en beveelt dat dit bedrag wordt geplaatst op een afzonderlijke rekening op naam van de minderjarige, die behoudens het wettelijk genot onbeschikbaar zal zijn tot diens meerderjarigheid;
- 2.000 euro aan \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ in hun hoedanigheid van wettelijke vertegenwoordiger van hun minderjarige kind \_\_\_\_\_, en beveelt dat dit bedrag wordt geplaatst op een afzonderlijke rekening op naam van de minderjarige, die behoudens het wettelijk genot onbeschikbaar zal zijn tot diens meerderjarigheid;
- 2.000 euro aan \_\_\_\_\_ er \_\_\_\_\_ in hun hoedanigheid van wettelijke vertegenwoordiger van hun minderjarige kind \_\_\_\_\_, en beveelt dat dit bedrag wordt geplaatst op een afzonderlijke rekening op naam van de minderjarige, die behoudens het wettelijk genot onbeschikbaar zal zijn tot diens meerderjarigheid;

telkens vermeerderd met de vergoedende intresten vanaf 15 september 2018 tot de dag van dit arrest, vanaf dan meer de gerechtelijke intresten tot de dag van betaling, telkens aan de wettelijke intrestvoet,

en tot betaling van de kosten van deze burgerlijke partijen, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.040 euro in eerste aanleg en 1.040 in beroep;

veroordeelt de beklaagde \_\_\_\_\_ tot betaling aan de **burgerlijke partij** \_\_\_\_\_ van een bedrag van 1.100 euro, vermeerderd met de vergoedende intresten vanaf 19 november 2018 tot de dag van dit arrest, vanaf dan meer de gerechtelijke intresten tot de dag van betaling, telkens aan de wettelijke intrestvoet en tot betaling van de kosten van deze burgerlijke partij, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.040 euro in eerste aanleg en 1.040 in beroep;



veroordeelt de beklaagde tot betaling aan de burgerlijke partijen  
en van de volgende bedragen:

- 2.100 euro aan ;
- 2.100 euro aar ;

telkens vermeerderd met de vergoedende intresten vanaf 5 september 2018 tot de dag van dit arrest, vanaf dan meer de gerechtelijke intresten tot de dag van betaling, telkens aan de wettelijke intrestvoet en tot betaling van de kosten van deze burgerlijke partijen, met inbegrip van de rechtsplegingsvergoeding begroot op 1.040 euro in eerste aanleg en 1.040 in beroep;

wijst het meer of anders gevorderde af als ongegrond;



Kosten eerste aanleg:	<b>€ 332,18</b>
Kosten beroep:	
Afschrift vonnis:	€ 225,00
Afschriften akten HB:	€ 18,00
Opstelrecht HB bekl.:	€ 35,00
Dagv. bekl.+ 5e en 6e BP:	€ 78,33
Dagv. 1e BP:	€ 27,30
Dagv. 2e, 3e,7e, 8e en 9e BP.	€ 54,60
Dagv. 4e BP:	€ 27,30
Dagv. eiser tot herstel:	€ 26,44
	€ 491,97
+ 10 %:	€ 49,20
Totaal.	<b>€ 541,17</b>

Dit arrest is gewezen te Gent door het hof van beroep, tiende correctionele kamer, samengesteld uit raadsheer \_\_\_\_\_, als waarnemend kamervoorzitter, raadsheren, \_\_\_\_\_ en \_\_\_\_\_ en in openbare rechtszitting van **17 september 2021** uitgesproken door wnd. kamervoorzitter \_\_\_\_\_, in aanwezigheid van \_\_\_\_\_, advocaat-generaal, met bijstand van griffier \_\_\_\_\_.

